

GOOD BUILDINGS

Swiss Real Estate Fund

2



Geprüfter
Jahresbericht

5

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide Kommunikation GmbH
www.augenweide.swiss

Fotografie

Bildschmiede GmbH
Keen GmbH
Daniel Rohr

Druck

Printgraphic AG, Bern
www.printgraphic.ch

Inhalt

05

Kennzahlen

50

Wichtige Mitteilung
für Anleger

08

Vorwort der
Fondsleitung

51

Reglementarische
Vergütungen

12

Immobilienportfolio

54

Liegenschaftsinventar

22

Tätigkeitsbericht

58

Anhang

34

Markt und Trends

42

Jahresrechnung

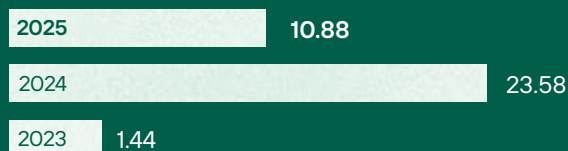


Der Fonds auf einen Blick

10.88

Performance

in %



452.9

Gesamtfondsvermögen

in Mio. CHF



83.73

Anteil Wohnbauten

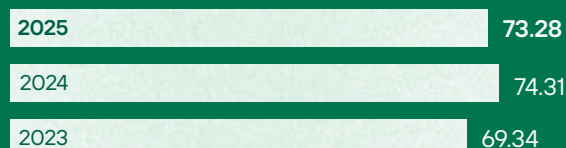
in %



73.28

EBIT-Marge

in %



Kennzahlen

Angaben in		31. Dezember 2025	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	10.88	23.58	1.44
Anlagerendite	%	4.76	6.67	3.62
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	73.28	74.31	69.34
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.53	3.56	3.54
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.58	5.96	3.61
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.60	4.75	2.98
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	2.46	2.61	3.03
Ausschüttungsquote ordentlich (Payout Ratio)	%	94.61	82.82	88.94
Ausschüttungsquote inkl. Zusatzausschüttung (Payout Ratio)	%	114.09	99.87	107.80
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	22.80	22.52	24.15
Fremdkapitalquote	%	26.51	26.04	27.71
Fremdfinanzierungskosten	CHF	776'998	1'274'128	1'358'711
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.21	2.91	3.52
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	0.74	1.03	1.57
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	35.30	29.06	11.95
Kurs- / Gewinnverhältnis (P/E-Ratio)	x	29.60	23.88	31.05
Kurs- / Cashflowverhältnis (P/CF-Ratio)	x	46.36	42.80	31.14
Börsenkapitalisierung	CHF	450'360'000	392'500'000	290'400'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	321'229	279'996	225'361
Schlusskurs per 31. Dezember	CHF	166.80	157.00	132.00
Höchster Börsenkurs	CHF	170.00	159.00	135.50
Tiefster Börsenkurs	CHF	152.40	128.00	126.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	446'857'000	405'637'000	355'023'000
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	407'983'810	374'276'076	333'709'434
Gesamtfondsvermögen	CHF	452'902'376	411'230'666	358'830'973
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	332'859'711	304'127'371	259'401'555
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	9'720'147	10'298'225	9'326'740
Nettoertrag	CHF	9'266'603	9'580'289	8'163'227
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	5'752'193	7'986'591	22'556
Gesamterfolg	CHF	15'018'797	17'566'880	9'352'863
Mietzinseinnahmen	CHF	16'169'682	15'808'977	15'438'297
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	5.03	5.17	5.15
Ordentlicher Unterhalt	CHF	1'441'972	1'349'987	1'309'407
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	8.92	8.54	8.48
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) GAV	%	0.78	0.78	0.78
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) MV	%	0.80	0.93	0.98
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 31. Dezember	CHF	123.28	121.65	117.91
Ausschüttung	CHF	4.10	4.10	4.00
Steuerwert per 31. Dezember	CHF	0.16	1.73	1.35
Anteile am 1. Januar		2'500'000	2'200'000	2'200'000
Ausgaben		200'000	300'000	-
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 31. Dezember		2'700'000	2'500'000	2'200'000

Die Kennzahlen wurden gemäss Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet.

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

Organisation

Fondsleitung

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

Tel.: +41 31 818 55 55
E-Mail: info@berninvest.ch
www.berninvest.ch

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully
Dr. Markus Steiner, Meilen

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schätzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Unterengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH/Immobilienbewerter CAS FH

Immobilienverwaltungen

active real estate ag, Aarau
Adimmo AG, Basel
Cogestim SA, Lausanne
H&B Real Estate AG, Zürich
Immovisa GmbH, Solothurn
Niederer AG, Ostermundigen
Privera AG, Gümliigen

Stammdaten

Valoren Nr. 14 290 200
ISIN CH0142902003



Holziken, Hauptstrasse

Vorwort der Fondsleitung

Geschätzte Anlegerin,
Geschätzter Anleger

Für den Good Buildings Swiss Real Estate Fund war das Jahr 2025 ein erfolgreiches Jahr. Einerseits konnten wir die laufenden Projekte weiter voranbringen und andererseits widerspiegelt die Aufwertung des Portfolios den Erfolg der eingeschlagenen Anlagestrategie. Die nachfolgenden Kennzahlen belegen das solide Jahresergebnis und es freut uns sehr, diese Resultate im vorliegenden Jahresbericht publizieren zu dürfen.

Nachfolgend einige ausgewählte Kennzahlen:

Die Performance für das Jahr 2025 beträgt 10.88 %
(Vorjahr 23.58 %)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil steigt von
CHF 121.65 auf CHF 123.28

Die Anlagerendite für das Jahr 2025 beträgt 4.76 %
(Vorjahr 6.67 %)

Der Gesamterfolg für das Jahr 2025 beträgt CHF 15.0 Mio.
(Vorjahr CHF 17.6 Mio.)

Das Gesamtfondsvermögen steigt von CHF 411.23 Mio.
auf CHF 452.90 Mio.

Die Mietzinseinnahmen steigen von CHF 15.8 Mio. auf
CHF 16.2 Mio.

Wie jedes Jahr erfolgt die Dividendenauszahlung an die Anleger Ende April 2026. In diesem Jahr erfolgt eine ordentliche Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anteil. Zusätzlich wird eine Ausschüttung von CHF 0.70 pro Anteil zur Reduktion des Gewinnvortrags vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden bei den zwei verschiedenen Neubauprojekten weitere Meilensteine erreicht. Die Pipeline der laufenden Projekte sichert auch für die nächsten Jahre ein qualitatives Wachstum.

Beim Neubauprojekt Prairie 2 im Quartier Ancienne Pape-terie in Marly (FR) konnten bereits die ersten Wohnungen erfolgreich an neue Mieter vermietet werden. Die Fertigstellung des Projektes ist bis Mitte 2026 vorgesehen und wird ab diesem Zeitpunkt vollumfänglich erfolgswirksam zur weiteren Steigerung der Mietzinseinnahmen beitragen. Der Spatenstich für das Neubauprojekt des Dienstleistungsgebäudes SPACE in Sisseln (AG) wurde durchgeführt, womit ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Projektpipeline erreicht wurde.

Zudem haben wir auch im vergangenen Jahr umfangreiche Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten an den Bestandsbauten vorgenommen. Detaillierte Informationen zu den laufenden Projekten können im mittleren Teil dieses Jahresberichts entnommen werden.

Die von den unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswerte bilden den zentralen Pfeiler der Fondsvermögensrechnung. Nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern wurden die Verkehrswerte um rund CHF 5.75 Mio. höher als im Vorjahr bewertet. Dabei wurde der durchschnittlich gewichtete Kapitalisierungszinssatz von 3.10 % auf 3.03 % reduziert. Mit einem Gesamterfolg von CHF 15.0 Mio. schliesst der Good Buildings Swiss Real Estate Fund das vergangene Geschäftsjahr mit einem soliden Finanzergebnis ab.

Im Juni wurde eine weitere Kapitalerhöhung für den Good Buildings Swiss Real Estate Fund durchgeführt. Die 200'000 neuen Anteilscheine wurden alle gezeichnet und es wurden Neugelder in der Höhe von CHF 25.0 Millionen einbezahlt. Dieser Betrag wurde bis zum Jahresende vollständig investiert.

Seit 1962 erbringt die Berninvest AG Dienstleistungen im Bereich von Immobilienfonds. Als innovative Fondsleitung setzen wir uns gezielt für die Interessen der Anlegerinnen und Anleger ein. Wir arbeiten ständig daran neue Immobilienprojekte und -anlagen ausfindig zu machen, um unseren Anlegerinnen und Anlegern den Erwerb von weiteren Fondsanteilen zu ermöglichen. Gleichzeitig wollen wir auch für die Mieterinnen und Mieter attraktive Wohnräume zu fairen Mietzinsen anbieten. Unsere Vision ist, dass wir zu den qualitativ führenden Fondsleitungen für Immobilienfonds in der Schweiz werden. Dabei sind zentrale Elemente unseres Unternehmens die Entwicklung von Neubauten, die Vermarktung von Wohnungen und Gewerbeobjekte sowie deren Instandstellung. Die Berichterstattung an unsere Anlegerinnen und Anleger soll offen, transparent und proaktiv erfolgen.

Auch in Zukunft werden wir uns prioritär auf das qualitative Wachstum des Fonds konzentrieren. Dabei zielt unsere Anlagepolitik weiterhin auf Neubauprojekte, wo wir mit unserer Expertise einen Mehrwert erarbeiten können. Die Mietobjekte müssen in jedem Fall den Bedürfnissen der künftigen Nutzer dienen und auf die neuen gesellschaftlichen Trends ausgerichtet sein.



Performance

10.88 %

Die Nettomietzinsen
steigen von CHF 15.8 Mio.
auf CHF 16.2 Mio.

+2.28 %



Aufgrund der hohen Bautätigkeit beobachten wir laufend den technischen Fortschritt und können zeitnah neue Techniken für unsere Immobilien nutzen. Aus diesen Gründen arbeitet der Good Buildings Swiss Real Estate Fund kontinuierlich daran, zu den modernsten Immobilienportfolios der Schweiz zu zählen. Auch in diesem Jahr wurde der Anteil an erneuerbaren, grünen Energieträgern weiter ausgebaut.

Unsere Mitarbeitenden setzen sich täglich dafür ein, dass der Immobilienpark in einem einwandfreiem Zustand gehalten wird und die verschiedenen Projekte zielgerichtet umgesetzt werden. Dank Engagement, Innovationsgeist und enger Zusammenarbeit mit den beauftragten Unternehmen wird die Anlagestrategie erfolgreich realisiert. Kompetent, innovativ und persönlich werden wir auch in Zukunft für unsere Kunden Dienstleistungen im Immobilienbereich erbringen.

Im Namen aller Mitarbeitenden der BERNINVEST AG danken wir Ihnen, liebe Anlegerinnen und Anleger, herzlich für Ihr langjähriges Vertrauen in unser Unternehmen und den Fonds. Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches und ruhiges (Anlage-) Jahr.

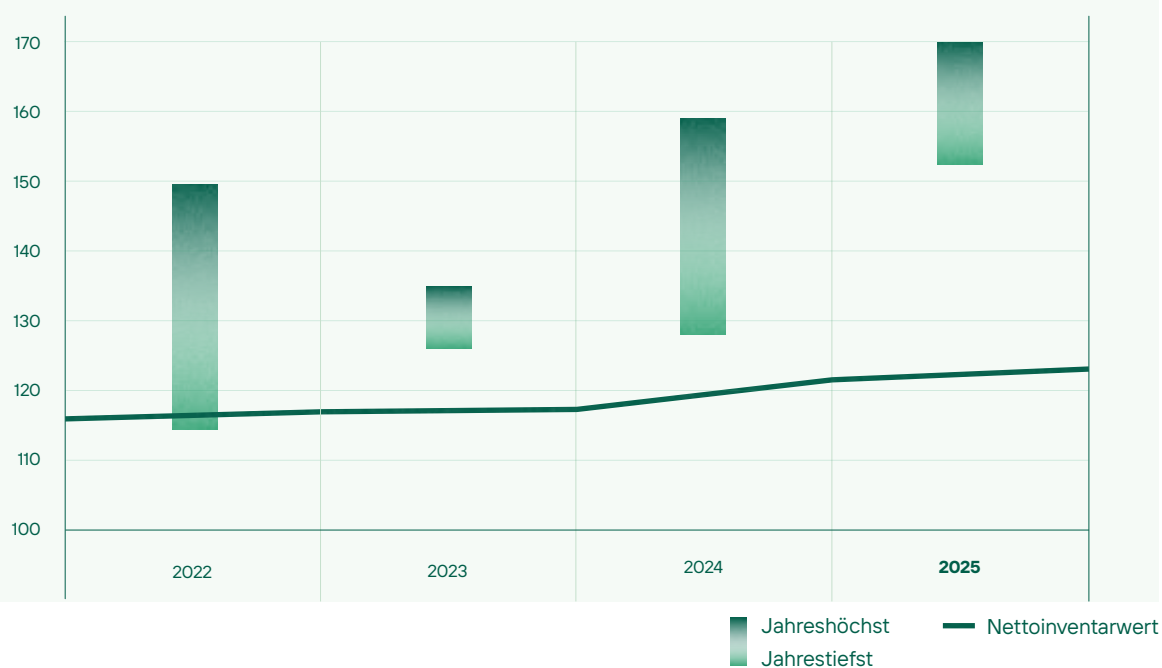
Reto Kuhn
Verwaltungsratspräsident

Nunzio Lo Chiatto
Vorsitzender der
Geschäftsleitung
Fondsmanager

Entwicklung des Fonds

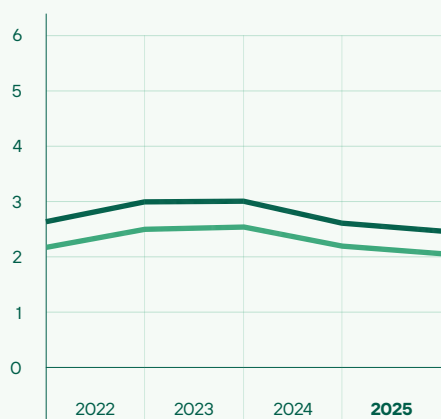
Kursentwicklung

in CHF



Ausschüttungsrendite

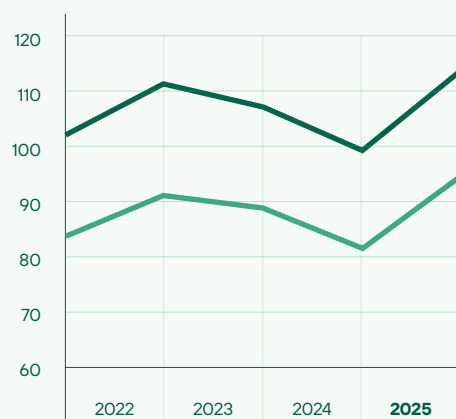
in %



— ordentliche Ausschüttung
— inkl. Zusatzausschüttung

Payout Ratio

in %

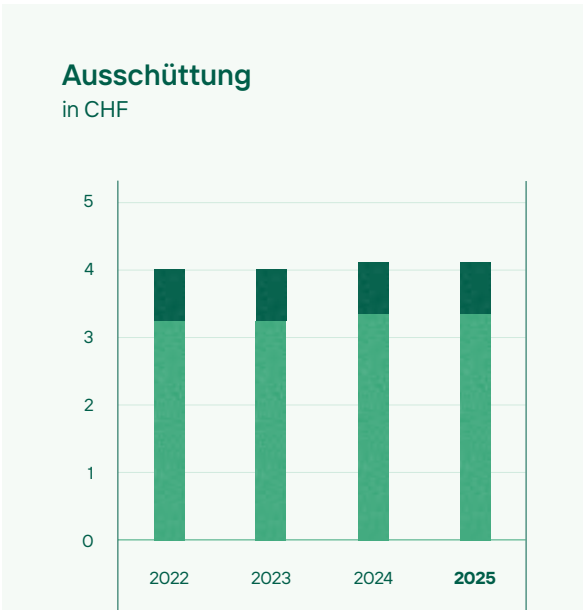
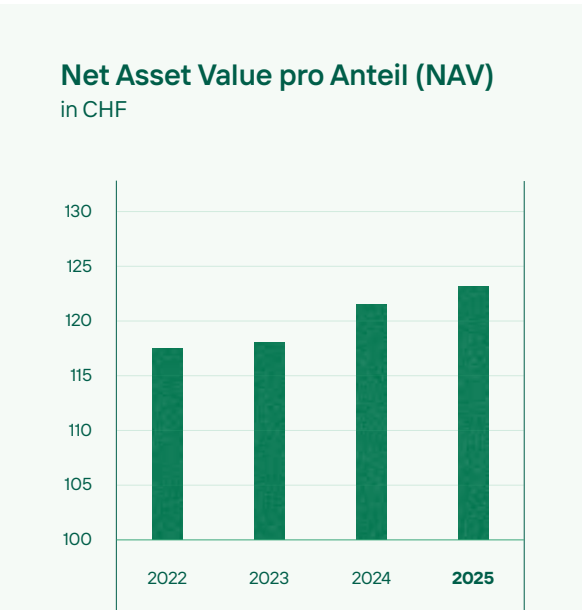


— ordentliche Ausschüttung
— inkl. Zusatzausschüttung

Statistik im Überblick

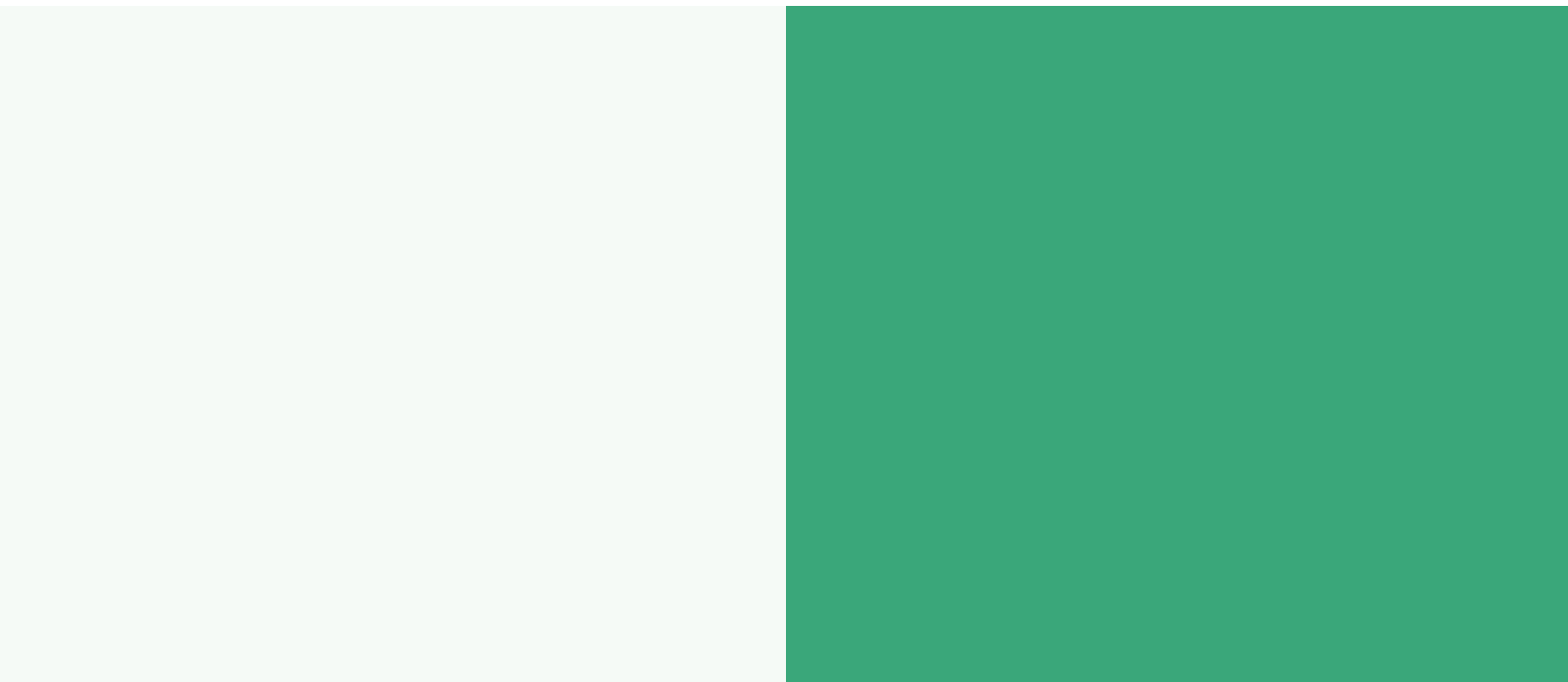
Jahr per 31.12.	Anteile im Umlauf	NAV pro Anteil in CHF	Ordentliche Ausschüttung in CHF	Abbau Gewinnvortrag in CHF	Ausschüttungs- rendite per 31.12. in %	Börsenkurs per 31.12. in CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in CHF Mio.
2025	2'700'000	123.28	3.40	0.70	2.46	166.80	332.860
2024	2'500'000	121.65	3.40	0.70	2.61	157.00	304.127
2023	2'200'000	117.91	3.30	0.70	3.03	132.00	259.402
2022	2'200'000	117.66	3.30	0.70	2.99	134.00	258.852
2021	2'200'000	116.90	3.30	0.70	2.72	147.00	257.189
2020	2'000'000	115.72	3.30	0.70	3.10	129.00	231.449
2019	2'000'000	115.05	3.20	–	2.67	119.80	230.105
2018	1'503'000	111.80	3.00	–	2.82	106.50*	168.038
2017	1'503'000	110.57	2.50	–	2.34	107.00*	166.188
2016	1'503'000	107.86	2.00	–	1.80	111.00*	162.116
2015	1'503'000	105.35	1.00	–	0.90	111.00*	158.338

*Ausserbörslicher Handelskurs (OTC)

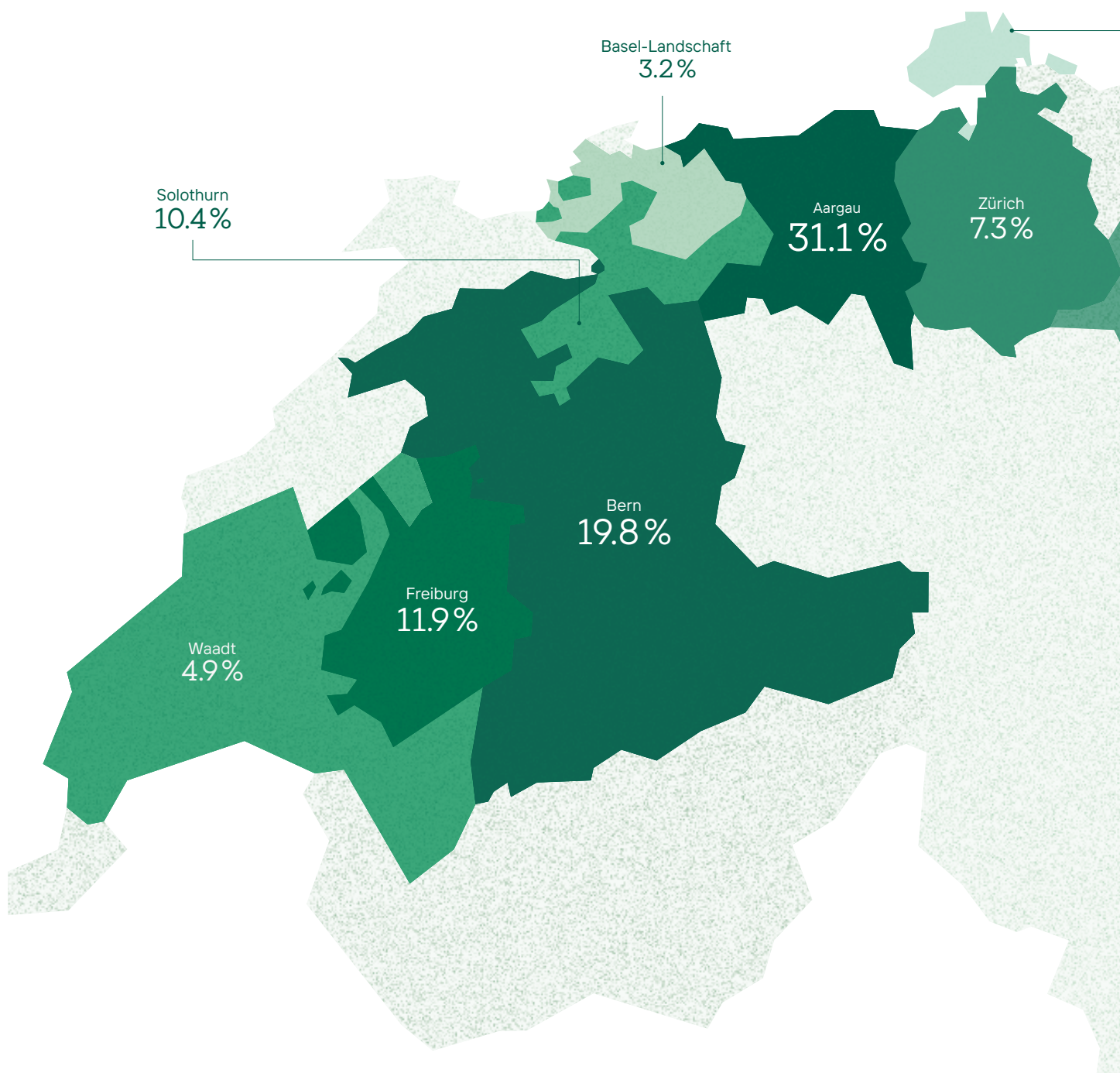


■ inkl. Zusatzausschüttung
■ ordentliche Ausschüttung

Immobilien- portfolio







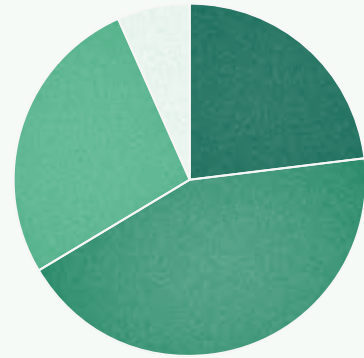
Verkehrswerte nach Kantone

Aargau	138'897'000	31.1%	Solothurn	46'291'000	10.4%
Basel-Landschaft	14'370'000	3.2%	St. Gallen	36'418'000	8.1%
Bern	88'418'000	19.8%	Waadt	22'008'000	4.9%
Freiburg	53'216'000	11.9%	Zürich	32'687'000	7.3%
Schaffhausen	14'552'000	3.3%	Total	446'857'000	100.0%

Schaffhausen
3.3%

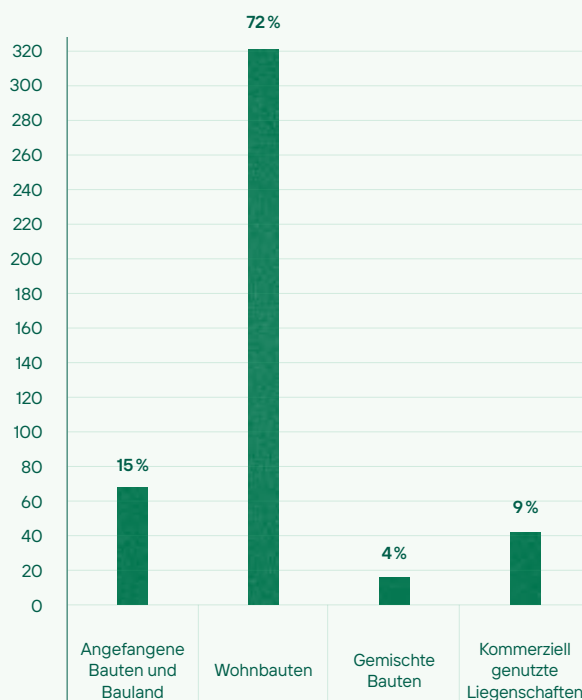
St. Gallen
8.1%

Aufteilung nach Wohnungstypen in %

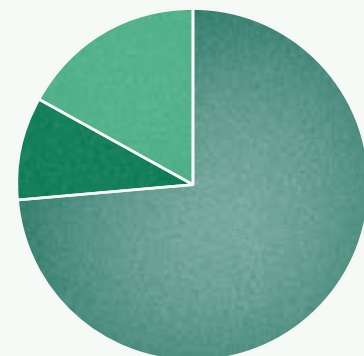


- 23.12%
157 Wohnungen
< 3 Zimmer
- 43.45%
295 Wohnungen
3–3.5 Zimmer
- 26.95%
183 Wohnungen
4–4.5 Zimmer
- 6.48%
44 Wohnungen
> 5 Zimmer

Aufteilung nach Verkehrswerten in % | in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien in %



- 73.89%
2000 bis heute
- 9.23%
1980 bis 1999
- 16.88%
Älter als 1980



Portfolio

Angefangene Bauten / Bauland

(inkl. Abbruchobjekte)



Marly
Allée Charles-Edouard-Guillaume 9-15

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 53'216'000
Effizienz Gebäudehülle	–
Effizienz Gesamtenergie	–



Sisseln
Hauptstrasse / Sisselnfeld

Objektart	Gewerbe
Verkehrswert	CHF 14'953'000
Effizienz Gebäudehülle	–
Effizienz Gesamtenergie	–

Portfolio

Fertig gestellte Bauten

(inkl. Land Wohnbauten)



Aegerten
Grenzstrasse 12-20

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 19'840'000
Effizienz Gebäudehülle	➡ B
Effizienz Gesamtenergie	➡ B



Brugg
Erlenstrasse 6/8/10/10B

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 12'823'000
Effizienz Gebäudehülle	➡ D
Effizienz Gesamtenergie	➡ C



Grenchen
Girardstrasse 17/19

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 18'453'000
Effizienz Gebäudehülle	➡ B
Effizienz Gesamtenergie	➡ B



Gretzenbach
Staldenacker 1/1A/1B/3/5

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 18'305'000
Effizienz Gebäudehülle	➡ C
Effizienz Gesamtenergie	➡ B



Holziken
Hauptstrasse 13

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 6'425'000
Effizienz Gebäudehülle	C
Effizienz Gesamtenergie	C



Ipsach
Ipsachstrasse 7/9A/9B/9C/9D

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 21'485'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B



Kölliken
Egelmoosstrasse 2A/2B

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 11'470'000
Effizienz Gebäudehülle	A
Effizienz Gesamtenergie	B



Küttigen
Rosenbergstrasse 2/4/6/8

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 17'066'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B



Lucens
Avenue Louis Edouard Junod 5/5A/5B

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 22'008'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B



Niederrohrdorf
Holzrütistrasse 6E/6F/6G

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 19'221'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B



Reinach BL
Fasanenstrasse 32

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 4'035'000
Effizienz Gebäudehülle	D
Effizienz Gesamtenergie	C



Reinach BL
Zihlackerstrasse 4/6/8

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 10'335'000
Effizienz Gebäudehülle	D
Effizienz Gesamtenergie	B



Rüfenacht BE
Alte Bernstrasse 7/9

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 7'567'000
Effizienz Gebäudehülle	C
Effizienz Gesamtenergie	C



Spreitenbach
Landstrasse 142-146 / Kreuzackerstrasse 1

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 62'721'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B



St. Gallen
Ullmannstrasse 13A/13B/17/19/23/23A

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 36'418'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	A



Wangen an der Aare
Unterholz 12-16

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 16'184'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B



Wohlen AG
Parkweg 10-14

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 7'041'000
Effizienz Gebäudehülle	D
Effizienz Gesamtenergie	C



Zuchwil
Mattenweg 2/6

Objektart	Wohnen
Verkehrswert	CHF 9'533'000
Effizienz Gebäudehülle	B
Effizienz Gesamtenergie	B

Portfolio

Gemischte Bauten



Adliswil
Zürichstrasse 2 / Kronenstrasse 4

Objektart	Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert	CHF 10'222'000
Effizienz Gebäudehülle	C
Effizienz Gesamtenergie	C

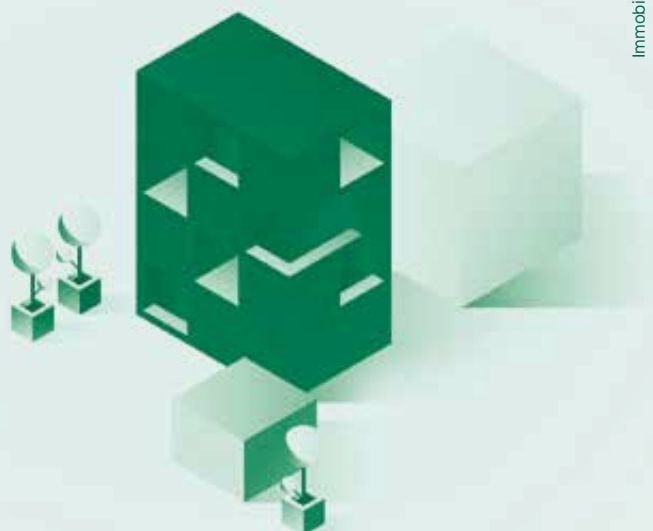


Ostermundigen
Obere Zollgasse 29/29A/29D

Objektart	Wohnen / Gewerbe
Verkehrswert	CHF 6'085'000
Effizienz Gebäudehülle	D
Effizienz Gesamtenergie	D

Portfolio

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Burgdorf
Buchmattstrasse 5

Objektart	Gewerbe
Verkehrswert	CHF 4'434'000
Effizienz Gebäudehülle	◀ B
Effizienz Gesamtenergie	◀ B



Stein am Rhein
Kaltenbacherstrasse 32

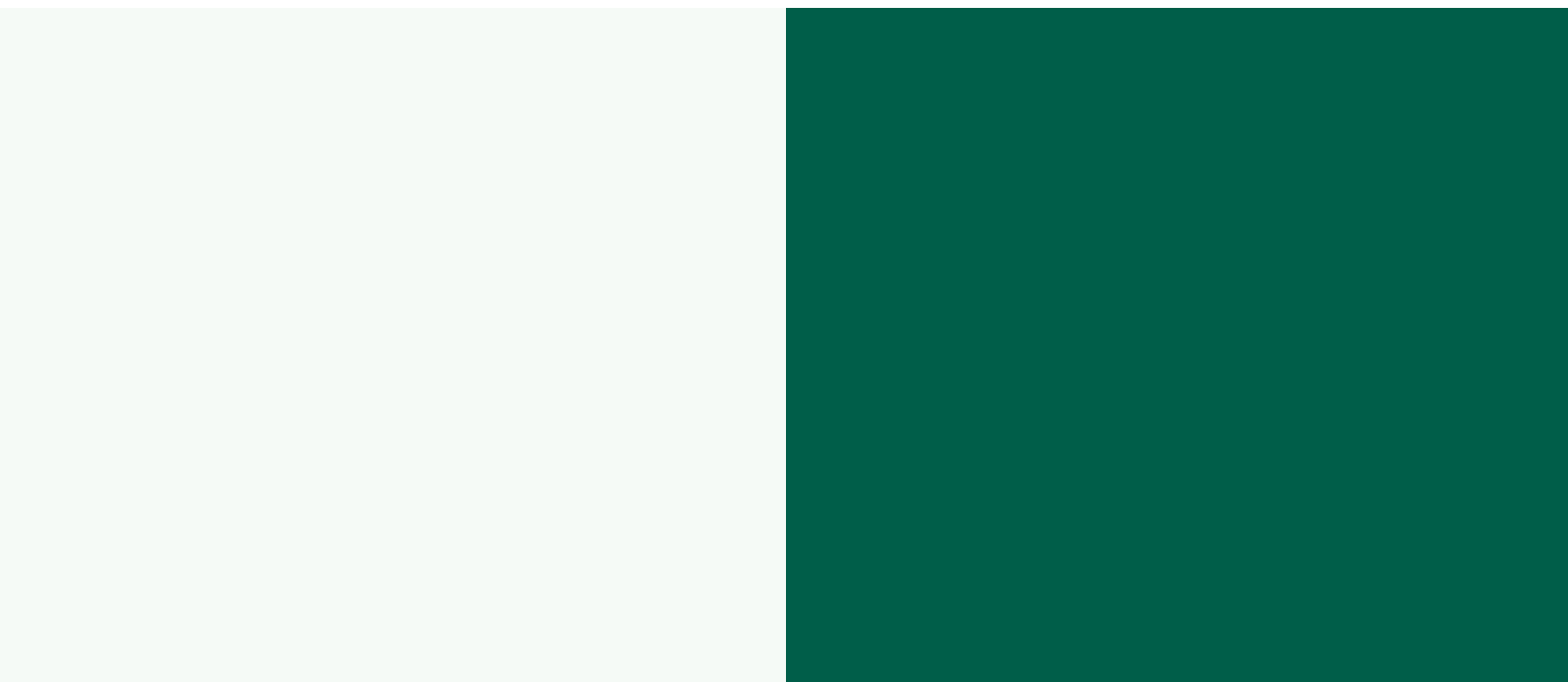
Objektart	Gewerbe
Verkehrswert	CHF 14'552'000
Effizienz Gebäudehülle	◀ B
Effizienz Gesamtenergie	◀ B

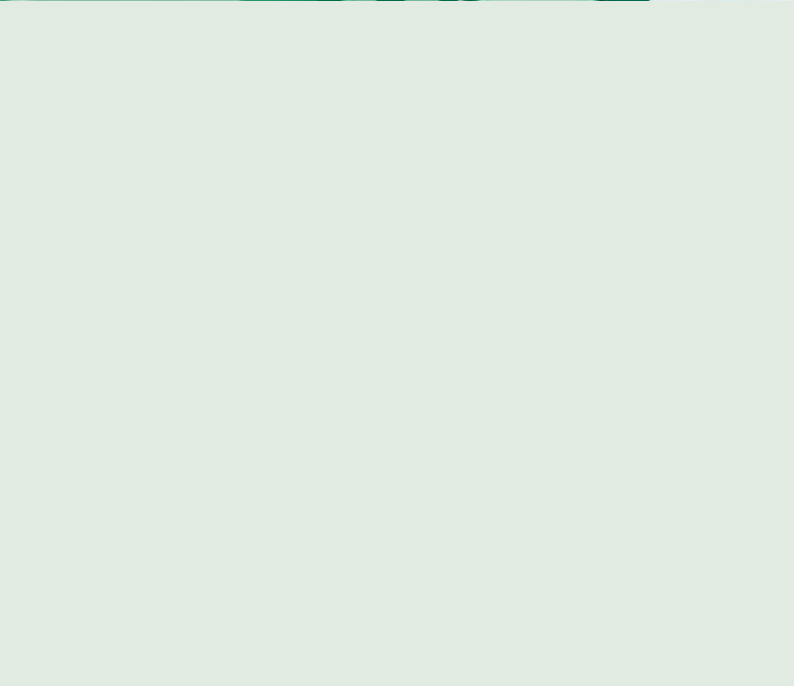


Zürich
Hermetschloostrasse 77

Objektart	Gewerbe
Verkehrswert	CHF 22'465'000
Effizienz Gebäudehülle	◀ D
Effizienz Gesamtenergie	◀ C

Tätigkeits- bericht





Bericht des Portfoliomanagers

Überblick zum Geschäftsjahr

Zum 31. Dezember 2025 verzeichnete das Immobilienportfolio von Good Buildings Swiss Real Estate Fund ein Gesamtfondsvermögen von CHF 452.90 Mio. Die Performance der Anteile im abgelaufenen Geschäftsjahr lag bei +10.88 % und damit über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIIT), der im gleichen Zeitraum eine Performance von 10.62 % erzielte.

Die 5. Kapitalerhöhung wurde erfolgreich abgeschlossen. Nach der Transaktion befinden sich 2'700'000 Anteile im Umlauf, wodurch die Eigenkapitalbasis des Fonds weiter gestärkt wurde. Zum Jahresende lag die Fremdfinanzierungsquote bei 22.80 %. Der tägliche Börsenumsatz der Anteile betrug durchschnittlich rund CHF 321'229 und spiegelt eine angemessene Liquidität wider.

Veränderung Fondsvermögen

Das Gesamtfondsvermögen ist im vergangenen Geschäftsjahr um CHF 41.67 Mio. gestiegen, was einem Plus von 10.13 % entspricht. Das Bestandsportfolio wurde um CHF 7.22 Mio. aufgewertet. Im Zuge der rückläufigen Zinssätze wurde der durchschnittlich gewichtete Kapitalisierungssatz gegenüber dem Vorjahr von 3.10 % auf 3.03 % gesenkt. Im Jahr 2025 wurden insgesamt CHF 33.82 Mio. in Neubauprojekte und Bestandsobjekte investiert. Dazu zählen die Neubauprojekte Prairie 2 in **Marly (FR)** sowie das Neubauprojekt des Dienstleistungsgebäude SPACE in **Sisseln (AG)**. In der Berichtsperiode 2025 wurden keine Liegenschaften veräussert oder neu erworben.

Laufende Neubauprojekte

Bei der Wohnüberbauung Prairie 2 in **Marly (FR)** konnte das erste Mehrfamilienhaus H vor Weihnachten angenommen werden. Die Übergabe an die neuen Mietparteien ist ab 1. Februar 2026 vorgesehen. Die weiteren Mehrfamilienhäuser F, G und E befinden sich ebenfalls im Schlussspurt. Die Fertigstellung und der Bezug der 86 Mietwohnungen ist etappenweise bis Mitte Jahr 2026 vorgesehen. Damit nimmt die Wohnüberbauung Prairie 2 Schritt für Schritt ihre endgültige Form an und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur hochwertigen Wohnraumentwicklung innerhalb des Good Buildings Swiss Real Estate Fund.

In **Sisseln (AG)** erfolgte im vergangenen Jahr der Spatenstich für das Dienstleistungsgebäude SPACE (Sisseln Personnel Restaurant and Analytical Center). Auf dem Areal im Sissler Feld wird ein neues, fünfstöckiges Gebäude für rund 185 Mitarbeitende realisiert, das das Erscheinungsbild in unmittelbarer Nähe zum DSM-Werk massgeblich mitprägen wird.

Auf dem Grundstück in **Courgevaux (FR)** ist eine moderne und nachhaltige Überbauung mit rund 78 Wohnungen vorgesehen, die sich harmonisch auf mehrere Baukörper verteilt. Es besteht ein Kaufrechtsvertrag, welcher mit der rechtskräftigen Baubewilligung ausgeübt wird.

Laufende und geplante Sanierungsprojekte

An der Obere Zollgasse 29/29A/29D in **Ostermundigen (BE)** wurde im Jahr 2025 die Gesamtsanierung der 12 Mietwohnungen sorgfältig vorbereitet und geplant. Das Bauvorhaben erhielt kurz vor Weihnachten 2025 die erforderliche Baugenehmigung durch die Gemeinde Ostermundigen. Der Baustart wird voraussichtlich im Frühling 2027 erfolgen. Durch gezielte statische Anpassungen der Grundrisse sowie den Einsatz heller, hochwertiger Materialien entstehen nach Abschluss der Sanierung einladende und zeitgemässe Wohnungen, die den heutigen Wohnansprüchen der Mieterinnen und Mieter in besonderem Masse gerecht werden.

Des Weiteren lag in der Berichtsperiode der Fokus auf der Vorbereitung der Umstellung von fossilen Ölheizungen auf erneuerbare Heizsysteme. Im Jahr 2025 konnten dazu mehrere wichtige Projekte erfolgreich vorbereitet werden:

Ostermundigen (BE), Obere Zollgasse 29/29A/29D: Im Zuge der grosszyklischen Sanierung wird die bestehende Ölheizung nach Abschluss der Heizperiode 2026/2027 durch eine Pelletheizung ersetzt.

Rüfenacht (BE), Alte Bernstrasse 7+9: Die bestehende Ölheizung wird nach der Heizperiode 2025/2026 durch eine Pelletheizung ersetzt.

Reinach (BL), Fasanenstrasse 32: Mit Primeo Energie wurde ein Energieliefervertrag abgeschlossen und zusammen mit einem Fachplaner die Projektgrundlage erarbeitet, um die bestehende Gasheizung im Jahr 2028 an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Zürich-Altstetten (ZH), Hermeschloostrasse 77: Mit der EKZ wurde ein Energieliefervertrag abgeschlossen und zusammen mit einem Fachplaner die Projektgrundlage erarbeitet, um die bestehende Öl-Heizung im Jahr 2030 an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Diese Projekte unterstreichen unser Engagement für nachhaltige Energie- und Heizlösungen.

Über alle Bestandesliegenschaften in unserem Portfolio gibt es pro Liegenschaft eine ausgearbeitete Sanierungsstrategie, die unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien festgelegt wurde. Umfassende Gesamtsanie-



Marly, Allée Charles-Edouard-Guillaume

rungen werden stets sorgfältig geprüft, um mögliche Kündigungen an die Mietparteien zu vermeiden. Wir setzen uns stets dafür ein, alternative Lösungsmöglichkeiten anzubieten und eine frühzeitige und offene Kommunikation mit allen betroffenen Mietern zu führen. Eine detaillierte Liste der Sanierungsarbeiten finden Sie auf Seite 27 im Jahresbericht.

GEAK – Gebäudeenergieausweise der Kantone REIDA – Real Estate Investment Data Association

In den vergangenen Jahren wurden für sämtliche Liegenschaften unseres Portfolios GEAK-Berichte erstellt. Diese bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage für die energetische Beurteilung und Weiterentwicklung unseres Immobilienbestands im Good Buildings Swiss Real Estate Fund.

Auch künftig werden die GEAK-Berichte konsequent für den internen Gebrauch weitergeführt und nach abgeschlossenen energetischen Sanierungen aktualisiert. Damit stellen wir sicher, dass die energetischen Verbesserungen unserer Liegenschaften transparent und nachvollziehbar dokumentiert sind und die kantonalen Fördergelder für die Sanierungsprojekte vollumfänglich beantragt und ausgeschöpft werden können.

Zukünftig werden wir die REIDA-Daten transparent in unserem Jahresbericht veröffentlichen, um die standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung der AMAS einzuhalten und am REIDA-CO₂-Benchmark teilzunehmen. Damit erhöhen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unseres Portfolios und positionieren uns im Markt gemäss den aktuellen Branchenstandards.

Unsere Zielsetzung bleibt klar und unverändert. Durch thermisch optimierte Gebäudehüllen sowie den Einsatz moderner Gebäudetechnik im Neubaustandard, kombiniert mit erneuerbaren Energien, erfüllen unsere Liegenschaften die gesetzlichen Anforderungen. Der Anteil erneuerbarer Energie im Immobilienportfolio des Good Buildings Swiss Real Estate Fund beträgt 38.1 kWh-%. Ziel ist es, schrittweise eine vollständige Umstellung auf nicht-fossile Energieträger. Weitere Informationen zu den REIDA-Daten des Good Buildings Swiss Real Estate Fund finden Sie ab Seite 30.

Aufgaben in den Bereichen Compliance und Risikomanagement

Der Verwaltungsrat der BERNINVEST AG ist bestrebt, mit den publizierten Jahres- und Halbjahresberichten sowie periodischen Factsheets eine hohe Transparenz gegenüber allen Anlegern sicherzustellen.

Ein umfassendes Risikomanagement fällt ebenfalls in den Verantwortungsbereich des Verwaltungsrats. Dabei wird der Verwaltungsrat von der Firma SWA Swiss Auditors AG beraten und unterstützt, welche pro Quartal einen Risk- und Compliance Bericht verfasst.

Der Verwaltungsrat führt mindestens einmal jährlich eine eigene Risikoanalyse durch, um die Lage mit den veränderten Rahmenbedingungen zu beurteilen und die allfälligen neuen Risiken zu identifizieren. Dabei werden die Chancen und Risiken beurteilt und in einer Risikolandschaft gegenübergestellt. Es ist die Aufgabe des Verwaltungsrates, mögliche Chancen zu erkennen und Risiken zu reduzieren beziehungsweise zu vermeiden.

Ein Schwerpunkt der Arbeit des Verwaltungsrats bestand darin, die von der Aufsichtsbehörde geforderten Stress-tests durchzuführen. Damit konnten die relevanten Risiken in Szenarien operationalisiert und simuliert werden. Diese Stresstests werden jedes Jahr mit aktualisierten Daten durchgeführt. Der Verwaltungsrat soll mit diesem Führungsinstrument die relevanten Risiken besser einschätzen können.

Die Anlagepolitik ist im Fondsvertrag festgelegt. Der Fondsvertrag regelt auch die einzelnen Anlagebeschränkungen. An dieser Stelle werden verbindliche Richtwerte definiert, die einzuhalten sind. Der Verwaltungsrat beauftragt die Geschäftsleitung mit der Kontrolle der entsprechenden Richtwerte und lässt sich periodisch darüber an den VR-Sitzungen orientieren. Damit soll sichergestellt werden, dass Risiken und ein allfälliger Handlungsbedarf frühzeitig erkannt werden.

Instandsetzungen

Liegenschaft	Massnahmen
Zürichstrasse 2 / Kronenstrasse 4, Adliswil	Modernisierung Lift
Parkweg 10-14, Wohlen AG	Sanierung Wohnungen
Alte Bernstrasse 7/9, Rüfenacht BE	Heizungsersatz
Ipsachstrasse 7-9, Ipsach	Modernisierung Lift
Girardstrasse 17-19, Grenchen	Modernisierung Lift



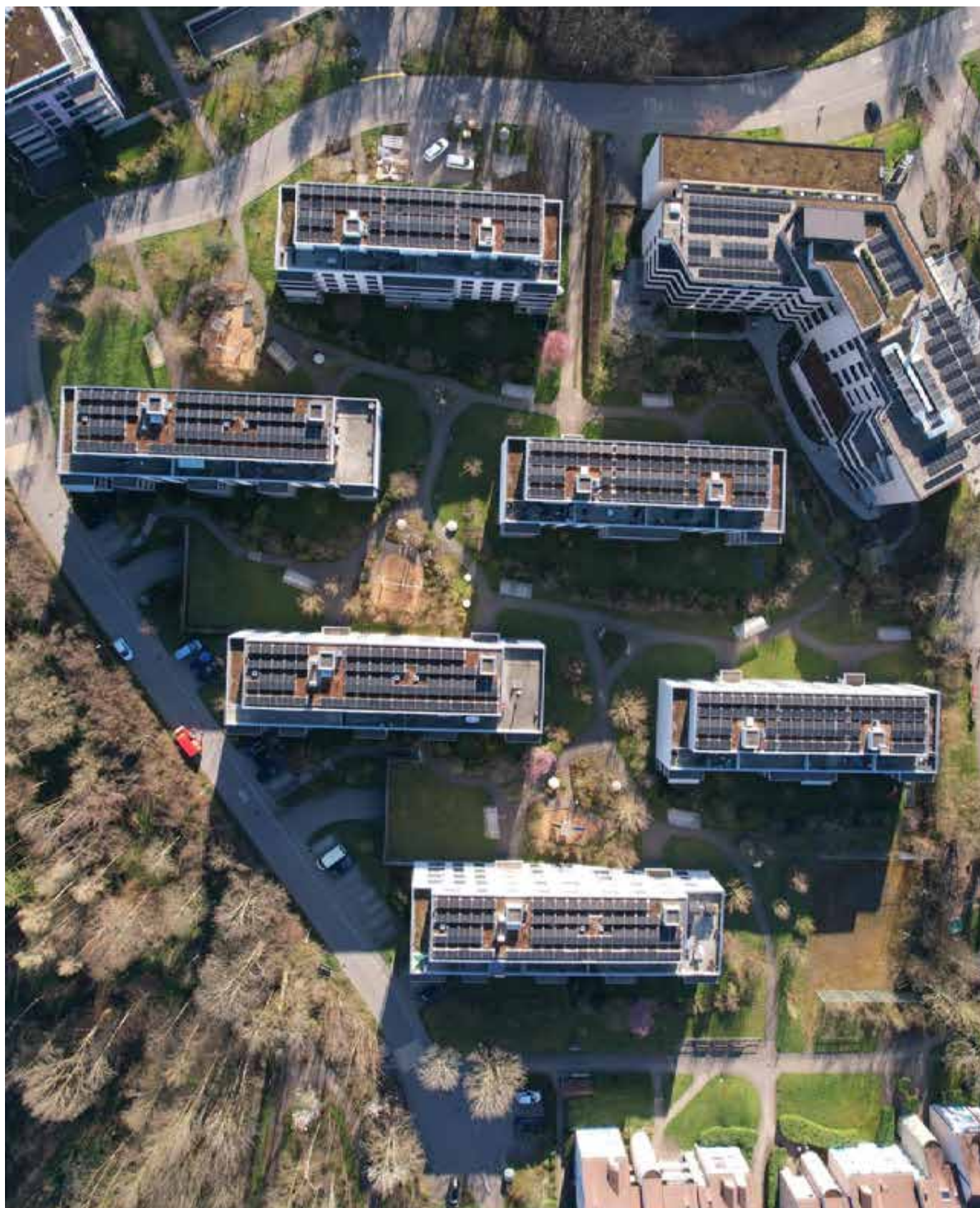
Wohlen, Parkweg

Installation PV-Anlage an der Ullmannstrasse in St. Gallen

Im ersten Halbjahr 2025 wurden die Liegenschaften an der Ullmannstrasse 13a/13b/17/19/23/23a in St. Gallen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Nach einer Bauzeit von rund neun Wochen konnte die Anlage im Mai 2025 erfolgreich in Betrieb genommen werden. Mit einer installierten Leistung von 109 kWp werden heute 62 Mietwohnungen zuverlässig mit erneuerbarem Solarstrom vom eigenen Dach versorgt. Für jedes Gebäude wurde ein ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, siehe Seite 39) eingerichtet, wodurch der vor Ort produzierte Strom direkt innerhalb der Liegenschaften genutzt werden kann. Dies führt zu einer Reduktion der Netznutzungsgebühren und Abgaben. Überschüssige Energie wird ins öffentliche Netz eingespeist, während zusätzlicher Strom nur bei Bedarf bezogen wird.

Dieses Modell steigert die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlagen, erhöht nachhaltig die Attraktivität der Liegenschaften und ermöglicht der Mieterschaft langfristig stabile sowie wettbewerbsfähige Stromkosten.





St. Gallen, Ullmannstrasse

Nachhaltigkeitsbericht

Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund verfolgt eine nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienportfolios mit dem Ziel, langfristige Wertstabilität, Energieeffizienz und eine kontinuierliche Reduktion der Treibhausgasemissionen zu erreichen. Nachhaltigkeit wird dabei nicht als separates Thema behandelt, sondern als integraler Bestandteil der Investitions- und Bewirtschaftungsstrategie des Fonds verfolgt.

Im Berichtsjahr wurde die Nachhaltigkeitsberichterstattung von einer primär GEAK-basierten Betrachtung auf den REIDA-Standard umgestellt. REIDA ermöglicht eine vergleichbare Darstellung von Energie- und Emissionskennzahlen auf Portfolioebene und orientiert sich an den Branchenstandards der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Mit dieser Umstellung wird die Vergleichbarkeit mit anderen Schweizer Immobilienfonds verbessert und die Transparenz der Energie- und Klimakennzahlen weiter gestärkt.

Die Geschäftsleitung berücksichtigt die vom Verwaltungsrat festgelegte strategische Ausrichtung und ist verantwortlich für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie für die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in Investitionsentscheidungen, Sanierungsprogramme und die Portfolioentwicklung. Das Portfolio- und Asset Management berücksichtigt Energie-, Klima- und Ressourceneffizienz systematisch bei der Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen des Good Buildings SREF leiten sich aus der Portfoliocharakteristik sowie aus den Erwartungen von Investoren und Mietern ab.

Energie:

Reduktion des Energieverbrauchs und kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude.

Treibhausgasemissionen:

Systematische Reduktion der operativen Emissionen durch Austausch fossiler durch erneuerbare Energieträger und Verbesserung der Gebäudetechnik.

Gebäudequalität:

Hoher Anteil energieeffizienter Neubauten sowie gezielte Sanierungen im Bestand.

Mieter und Nutzung:

Förderung nachhaltiger Mobilität, transparente Energiekosten und ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Aussenräume und Biodiversität:

Aufwertung von Aussenflächen durch naturnahe Bepflanzungen, Dachbegrünungen und biodiversitätsfördernde Massnahmen.

Ein Beispiel dafür ist das Entwicklungsprojekt Prairie 2 im Ecoquartier der ehemaligen Papeterie in Marly FR. Das Projekt wird nach der SEED-Methode für nachhaltige Quartiere entwickelt. Diese Methodik verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz zur Planung, Realisierung und zum Betrieb nachhaltiger Quartiere und verbindet ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte der Stadtentwicklung.

Im Zentrum stehen unter anderem der effiziente Umgang mit Energie und Ressourcen, die Förderung nachhaltiger Mobilität, die Stärkung der Biodiversität sowie eine hohe Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. Mit der Entwicklung von Prairie 2 wird dieser Ansatz konkret umgesetzt.

Neben den portfoliobasierten REIDA-Kennzahlen werden die energetischen Eigenschaften der einzelnen Gebäude weiterhin mittels GEAK bewertet. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone bewertet die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz sowie die direkten CO₂-Emissionen in Klassen von A bis G.

Das Portfolio des Good Buildings Swiss Real Estate Fund weist folgende GEAK-Kennzahlen auf:



Der Good Buildings Swiss Real Estate Fund ist methodenresistent. Unabhängig davon, welches Cockpit, Rating oder Modell zur Anwendung kommt, bleibt die strategische Entwicklung dieselbe: Wir ersetzen schrittweise fossile durch erneuerbare Energieträger in den Liegenschaften. Parallel dazu werden grosszyklische Sanierungen geplant, umgesetzt und abgeschlossen. Der hohe Anteil an jüngeren Objekten sowie laufende Entwicklungsprojekte stützen diese Linie operativ und regulatorisch.

Der REIDA CO₂-Benchmark ist an die AMAS-Mindestanforderungen für ESG-Kennzahlen angelehnt und präzisiert die Methodik, insbesondere für Emissionsintensitäten auf Portfolioebene. Damit eignet sich REIDA für transparente Scope-1- und Scope-2-Vergleiche zwischen Portfolios und gegenüber Benchmarks.

Mit einer Energieintensität von 90.1 kWh pro m² liegt das Portfolio unter dem REIDA-Benchmark von 92.6 kWh pro m². Die CO₂-Emissionsintensität beträgt 11.7 kg CO₂e pro m² und entspricht damit dem REIDA-Benchmark. Der Anteil erneuerbarer Energie beträgt 38.1% und liegt über dem Benchmark von 34.9%.

Der Immobilienfonds Good Buildings SREF verfolgt das Ziel, die Dekarbonisierung des Portfolios konsequent umzusetzen und gleichzeitig den langfristigen Wert der Immobilien zu sichern.

In den nächsten zehn Jahren wird der Ersatz fossiler Heizsysteme systematisch vorangetrieben. Parallel dazu werden der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie Optimierungen der Gebäudetechnik umgesetzt. Bei älteren Bestandesliegenschaften werden zudem umfassende Sanierungen der Gebäudehülle geprüft und realisiert.

Der Ausbau erneuerbarer Eigenstromproduktion wird schrittweise vorangetrieben. Per Ende 2025 sind Anlagen mit 615 kWp in Betrieb, in der Pipeline befinden sich weitere Vorhaben, etwa in Sisseln AG und Ostermundigen BE.

	Einheit	Portfolio	Benchmark
		2024	2024
Abdeckungsgrad	EBF-%	100.0	94.2
Energieverbrauch	MWh/a	7'799	n/a
Energieintensität	kWh/m ² _{EBF}	90.1	92.6
Anteil erneuerbare Energie	kWh-%	38.1	34.9
CO ₂ e-Emissionen	tCO ₂ e/a	1'012	n/a
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1+2	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	11.7	11.7



Energieintensität

90.1

kWh/m²_{EBF}



CO₂e-Emissionsintensität

11.7

kgCO₂e/m²_{EBF}



Anteil erneuerbare Energie

38.1

kWh-%

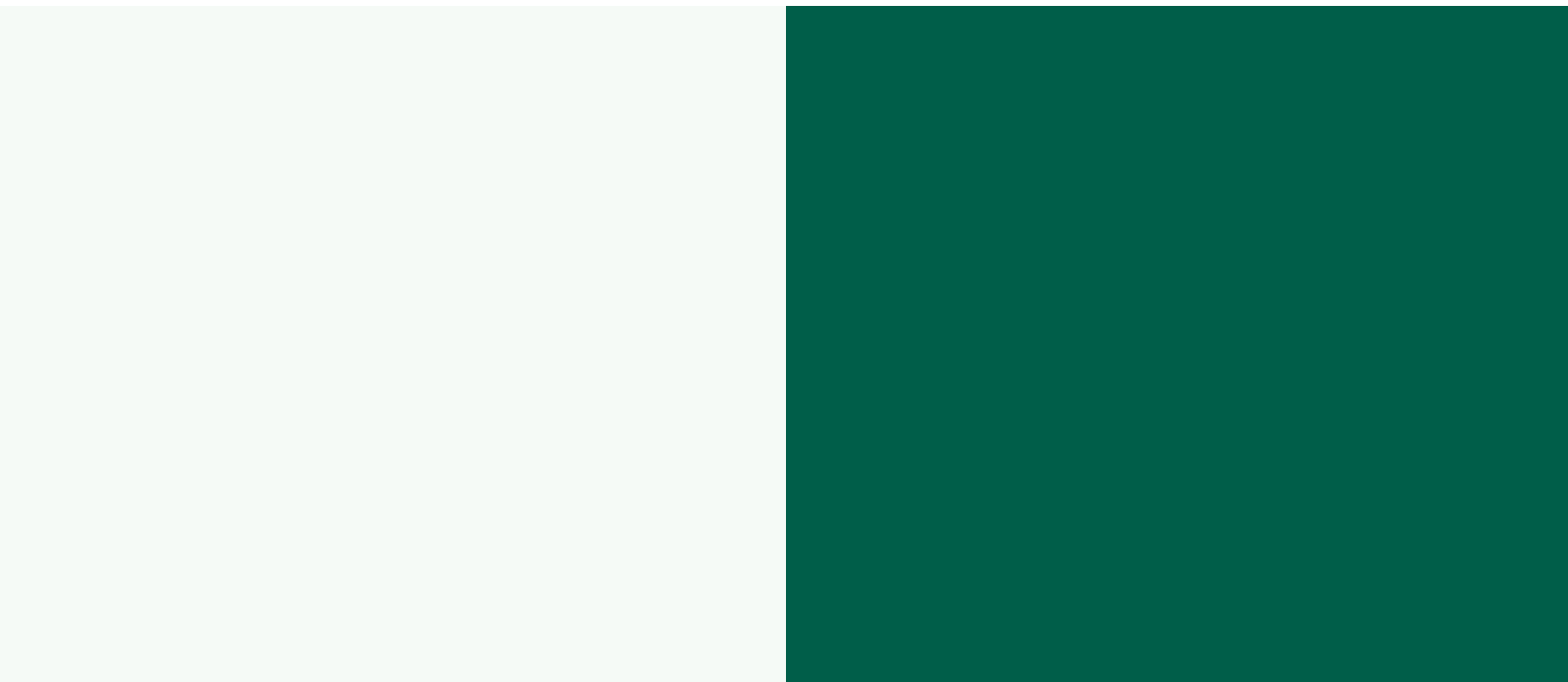


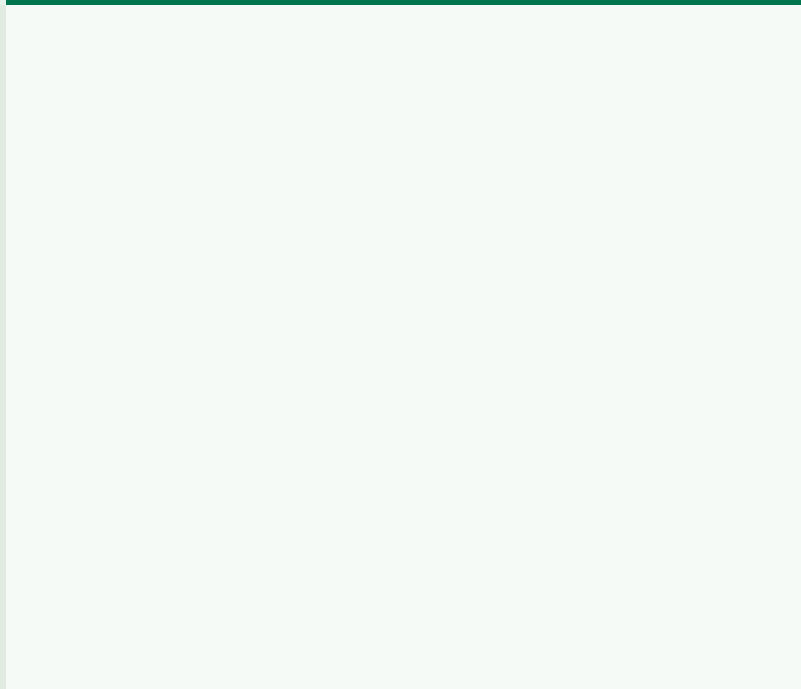
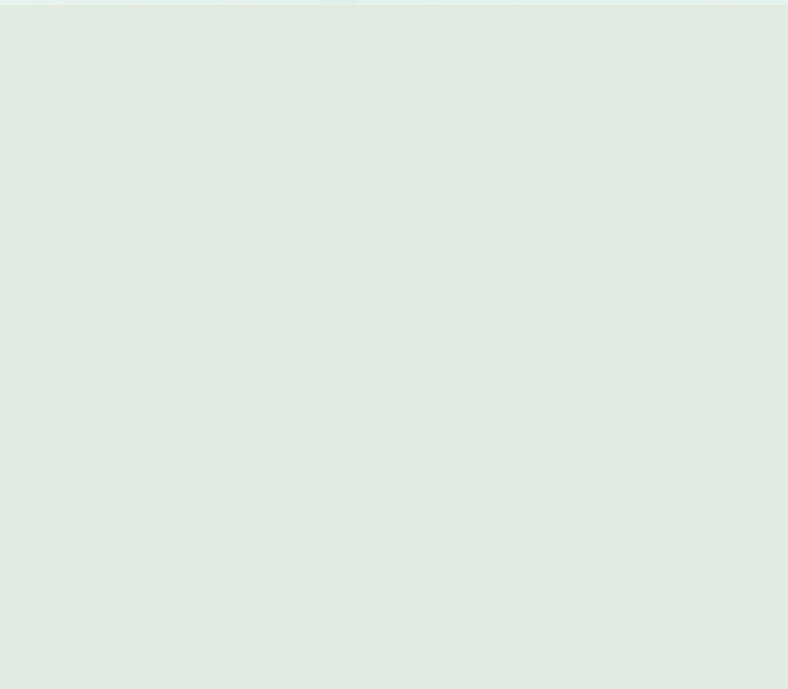
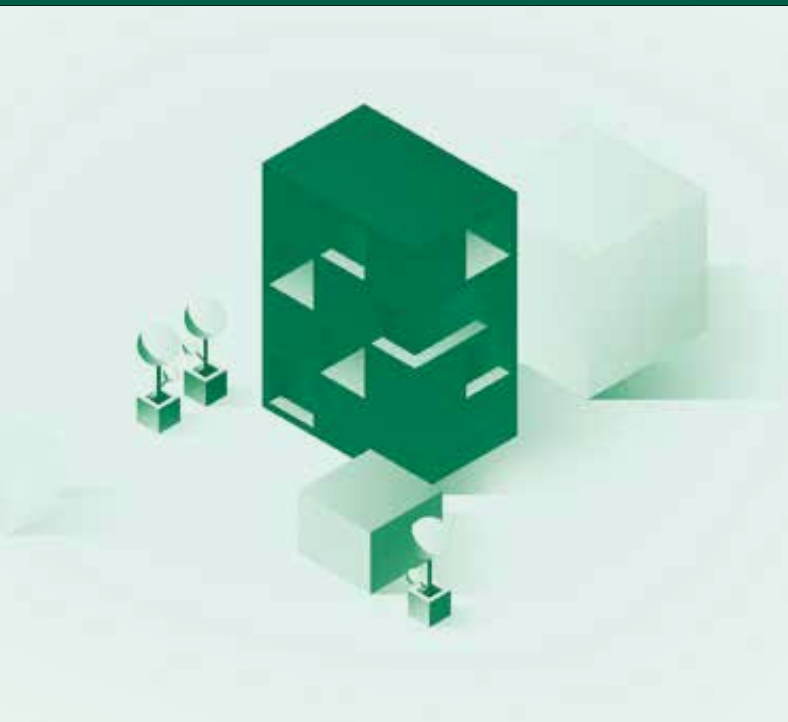
Abdeckungsgrad

100.0

m²_{EBF}-%

Markt und Trends





Leerstehende Wohnungen in der Schweiz

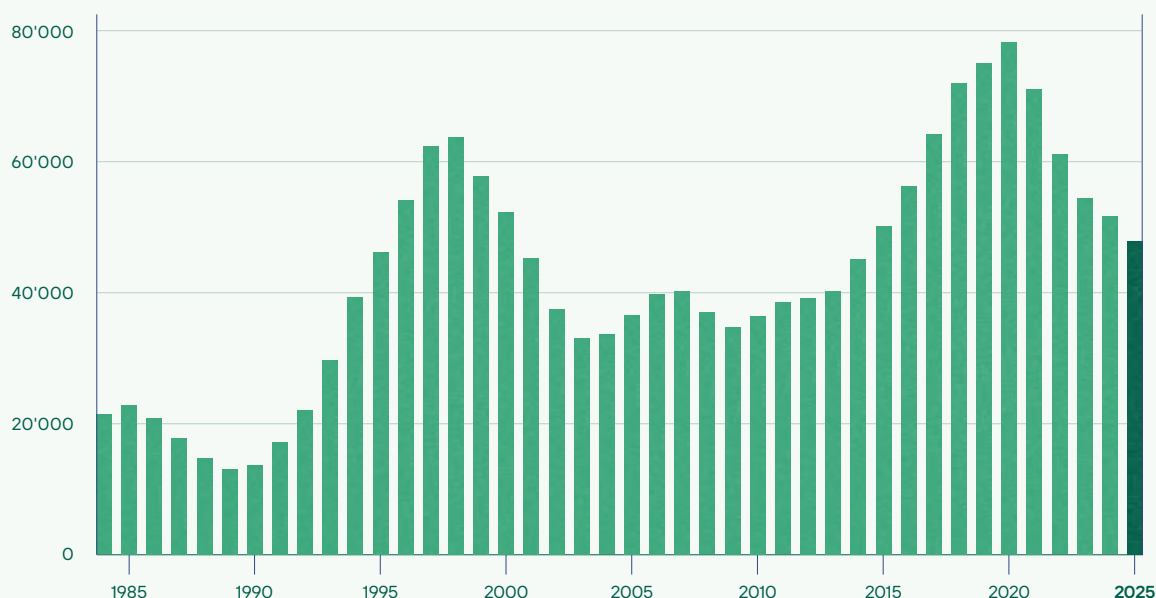
Die jüngsten Veröffentlichungen des Bundesamts für Statistik (BFS) bestätigen die anhaltende Angebotsverknappung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote ist 2025 erneut gesunken und liegt mit 1.00% unter dem Vorjahreswert von 1.08%. Das daraus resultierende strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wirkt zunehmend preistreibend und unterstützt sowohl die nachhaltige Ertragskraft als auch die Wertentwicklung von Wohnliegenschaften. Vor diesem Hintergrund analysieren wir die aktuellen Markttrends, deren Relevanz für Investitionsentscheide sowie die zentralen Chancen und Risiken mit Blick auf die kommenden Jahre.

Anhaltender Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt

Gemäss den neuesten Erhebungen des Bundesamts für Statistik (BFS) standen in der Schweiz per 1. Juni 2025 noch knapp 48'500 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Rückgang von rund 6.80% gegenüber dem Vorjahr sowie einem deutlichen Minus von 38.50% im Vergleich zum Höchststand im Jahr 2020. In der Folge sank die nationale Leerstandsquote im Jahr 2025 auf 1.00%.

Die Ursachen der anhaltenden Angebotsknappheit sind aus Marktsicht klar identifizierbar. Auf der Nachfrageseite sorgt das dynamische Bevölkerungswachstum in Kombination mit der weiter zunehmenden Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten für einen strukturell steigenden Wohnraumbedarf.

Entwicklung der Leerwohnungen, 1984-2025

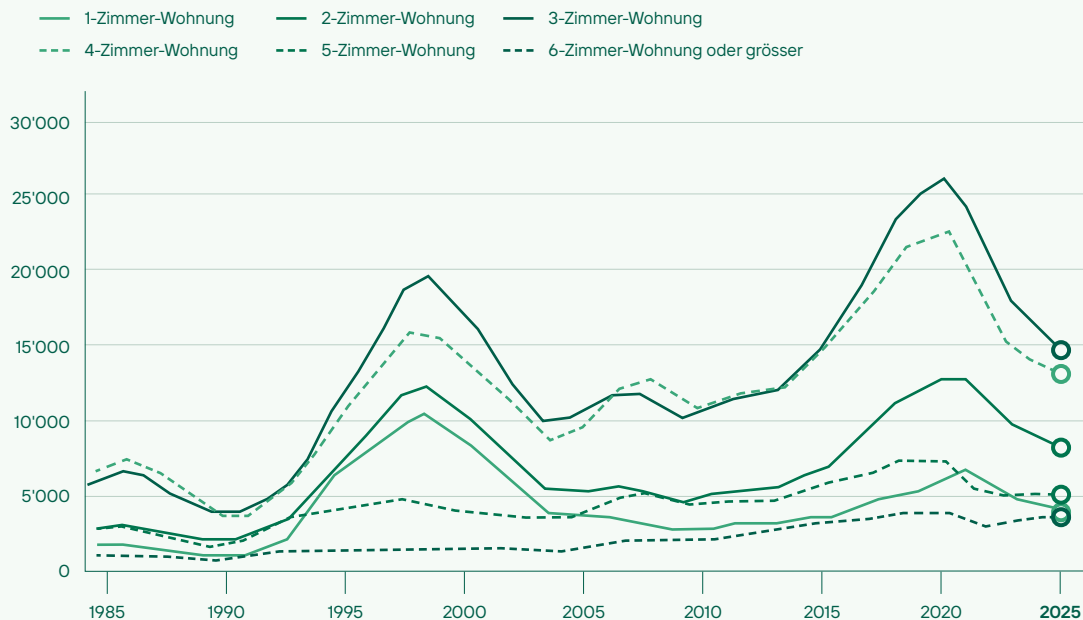


Datenstand: 09.09.2025 | Quelle: BFS - Leerwohnungszählung

Gleichzeitig ist die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Trotz der spürbaren Entspannung bei den Finanzierungskosten im Jahr 2025 bleibt das Angebotswachstum am Wohnungsmarkt begrenzt. Höhere Baukosten, zunehmende regulatorische Anforderungen sowie langwierige Planungs- und Bewilligungsverfahren dämpfen die Neubautätigkeit weiterhin. Parallel dazu ist in der Schweiz ein schleichender Rückzug privater Eigentümer zu beobachten. Insbesondere kleine und mittlere Investoren ziehen sich zunehmend aus dem Markt zurück, da Bauprojekte immer komplexer werden und die

Risiken häufig nur noch schwer kalkulierbar sind. Um die Jahrtausendwende lag der Anteil privater Eigentümer an Mietwohnungen noch bei rund 57%; heute beträgt er weniger als 43%. Das daraus resultierende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage reduziert die Marktliquidität und wirkt sich zunehmend ertragsstabilisierend bis ertragssteigernd auf bestehende Wohnliegenschaften aus. Für Investoren ergibt sich daraus ein unterstützendes Umfeld für nachhaltige Cashflows sowie positive Impulse für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl, 1984-2025



Datenstand: 09.09.2025 | Quelle: BFS - Leerwohnungszählung

Renditen und Agios von Schweizer Immobilienfonds (SWIIT)

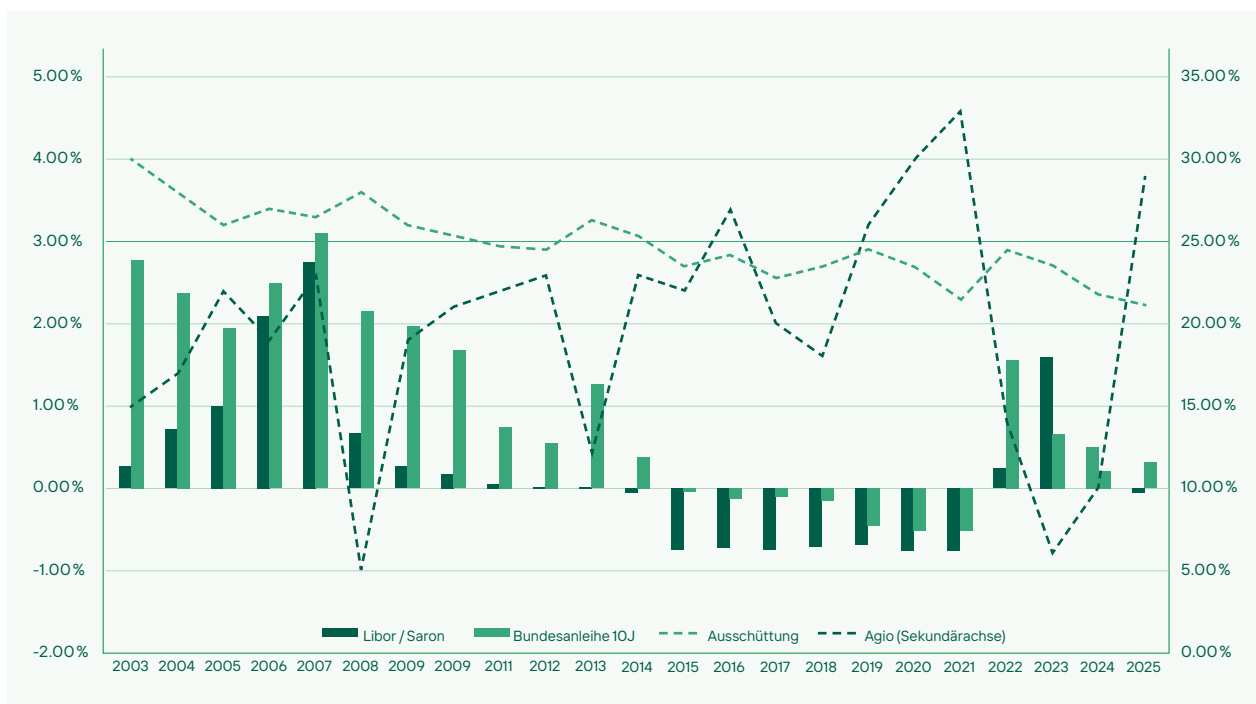
Aus der Grafik ist die Entwicklung der Agios seit 2003 ersichtlich. Der langfristige Durchschnitt des Agios liegt bei rund 23%. Grundlage für die Messung des Agios ist das Verhältnis der Börsenkapitalisierung zum inneren Wert (NAV). Diese Kennzahl variiert je nach Immobilienfonds teils deutlich. Bei börsenkotierten Vehikeln stellt sie einen wichtigen Faktor für die Marktpreisbildung dar. Je nach Einschätzung der Marktteilnehmer sind diese bereit, ein höheres oder tieferes Agio zu bezahlen. Massgeblich sind dabei unter anderem die Liquidität, die Nutzungsart, die Bewertung der Immobilien, die Anlagestrategie sowie das Vertrauen in die Fondsleitung.

In der Regel steigt das Agio bei sinkenden Zinsen, und umgekehrt. Gleichzeitig nehmen bei tieferen Zinsen auch die Verkehrswerte von Immobilien zu, da sich die Schätzungsexperten bei der Bewertung an niedrigeren Kapitalisierungssätzen orientieren (siehe dazu auch den nachfolgenden Exkurs zu den Bewertungsmethoden). Die Bewertungen der Immobilienfonds folgen dem Zinstrend in der Regel zeitlich verzögert, da die Anpassung der Verkehrswerte jeweils rückwirkend per Ende der Rechnungsperiode erfolgt. Die Börsenkurse hingegen reagieren meist deutlich schneller auf veränderte Rahmenbedingungen. Die historisch tiefen Leerstandsquoten unterstützen diese Entwicklung zusätzlich, da sie die operativen Cashflows stabilisieren und damit die positive Kursentwicklung stützen.

Die Ausschüttungsrendite eines Immobilienfonds gibt den zuletzt ausgeschütteten Bruttobetrag in Prozent des aktuellen Börsenkurses pro Aktie bzw. Anteil an. Für Anlegerinnen und Anleger haben die laufenden Ausschüttungen eine hohe Bedeutung, insbesondere wenn sie zur Deckung des Lebensunterhalts oder im institutionellen Umfeld als Erfüllung langfristiger Verpflichtungen eingesetzt werden. Zum Berichtszeitpunkt weisen die Immobilienfonds im Durchschnitt eine Ausschüttungsrendite von rund 2.2% auf und erscheinen damit im Vergleich zu anderen Finanzanlagen als attraktiv.

Zwischen Zinsen und Agios von Immobilienfonds besteht eine enge Korrelation: Sinkende Zinsen haben seit 2023 zu einem deutlichen Anstieg der Agios geführt. Auch in diesem letzten Zinszyklus hat das Zusammenspiel von tieferen Zinsen und der damit verbundenen höheren Nachfrage nach Immobilienfonds sowohl die Agios als auch die Immobilienbewertungen steigen lassen.

Aus der untenstehenden Grafik ist der durchschnittliche Verlauf der Agios seit 2003 gut ersichtlich; dieser folgt der Zinskurve jeweils mit zeitlicher Verzögerung. Zudem zeigt die Grafik deutlich, dass die Volatilität der Agios in den letzten Zyklen zugenommen hat. Während der Negativzinsphase lagen die Agios über längere Zeit auf einem hohen Niveau. Nach der Aufhebung der Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) gingen sie deutlich zurück. Heute notieren die Agios wieder auf einem ähnlichen Niveau wie gegen Ende der Negativzinsphase.



Quelle: Bloomberg, BERNINVEST, SNB

ZEV, vZEV und LEG im Überblick

Die neuen Energieverbünde zielen darauf ab, lokal produzierten Strom aus Photovoltaikanlagen möglichst vor Ort zu verbrauchen. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit der dezentralen Stromerzeugung verbessert, die Belastung der Verteilnetze reduziert und es entstehen Kostenvorteile für alle Beteiligten.

ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)

Beim Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), der seit 2018 möglich ist, nutzen mehrere Haushalte innerhalb einer Liegenschaft mit gemeinsamem Netzanschlusspunkt, beispielsweise in einem Mehrfamilienhaus, den vor Ort produzierten Strom gemeinsam. Der erzeugte Strom wird direkt am Produktionsstandort verbraucht, anstatt vollständig ins öffentliche Netz eingespeist zu werden. Dadurch lassen sich die Stromkosten senken, da auf den Eigenverbrauch keine beziehungsweise reduzierte Netznutzungsgebühren und Abgaben anfallen.

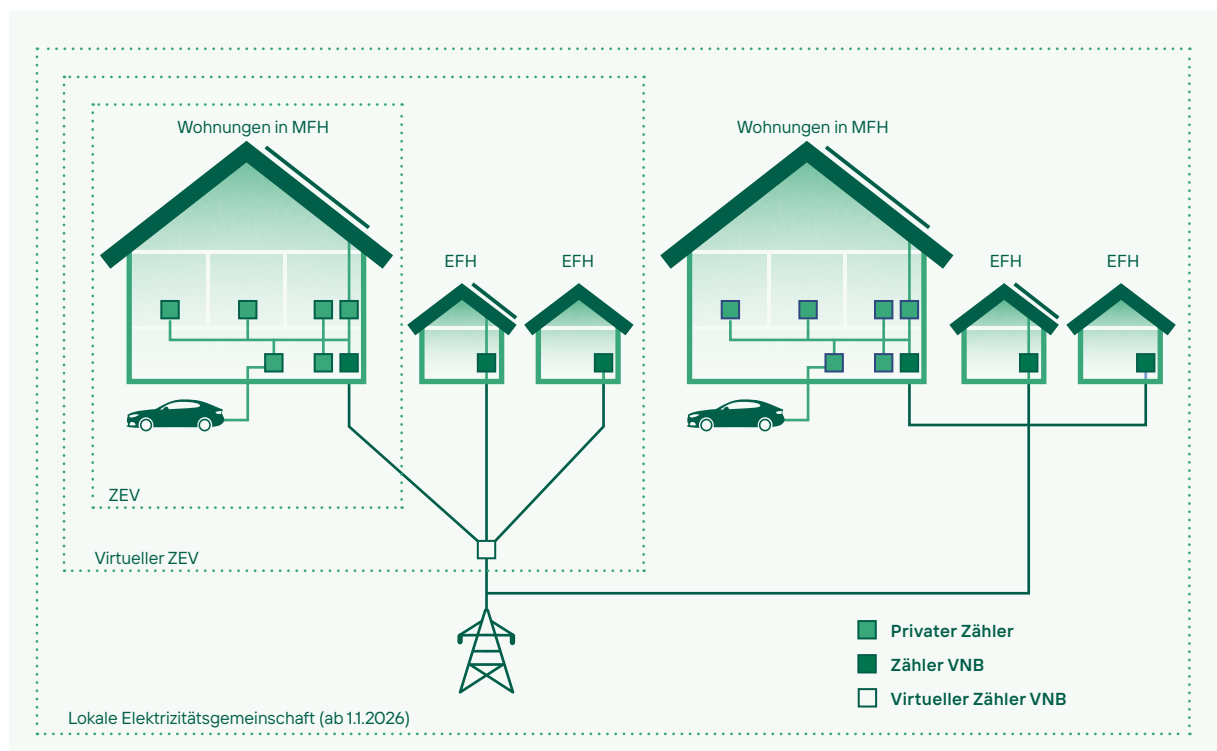
vZEV (virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch)

Der virtuelle Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (vZEV) ist seit 2025 gesetzlich möglich. Die Umsetzung erfolgt mithilfe intelligenter Messsysteme (Smart Meter). Dieses Modell erweitert das ZEV-Konzept um zusätzliche Flexibilität. Mehrere Liegenschaften können über das bestehende Niederspannungsnetz virtuell zusammengeschlossen werden, ohne dass zusätzliche private Leitungen erforderlich sind. Dabei werden die vorhandenen

Anschlussleitungen weiterhin genutzt. So kann beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit Photovoltaikanlage den lokal produzierten Strom auch benachbarten Liegenschaften zur Verfügung stellen. Der vZEV erhöht den Eigenverbrauchsanteil und verbessert die Nutzung erneuerbarer Energie in der unmittelbaren Umgebung.

LEG (Lokale Elektrizitätsgemeinschaft) ab 1. Januar 2026 möglich

Die Gründung einer Lokalen Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) ist ab dem 1. Januar 2026 möglich. In einer LEG können sich Produzenten von Solarstrom, Speicherbetreiber sowie Endverbraucher zusammenschliessen, um lokal erzeugte Energie gemeinschaftlich zu nutzen und untereinander auszutauschen. Im Unterschied zu ZEV und vZEV kann eine LEG eine grössere geografische Ausdehnung aufweisen. Voraussetzung ist, dass alle Teilnehmenden auf derselben Netzebene an das öffentliche Netz angeschlossen sind, im Versorgungsgebiet desselben lokalen Verteilnetzbetreibers liegen und derselben politischen Gemeinde angehören. Für den innerhalb der LEG geteilten Strom fällt, anders als bei ZEV und vZEV, ein reduziertes Netznutzungsentgelt an. Eine LEG kann von jedem potenziellen Teilnehmenden initiiert werden. Lokale Elektrizitätsgemeinschaften stärken damit die dezentrale Energieversorgung auf Quartier- oder Arealebene und fördern die lokale Nutzung erneuerbarer Energien.



Bewertungsmethoden

Übersicht der bekannten Bewertungsmethoden

Bewertungsmethoden sind Verfahren zur Wertermittlung von Unternehmen, Investitionen, Projekte oder auch Immobilien.

Discounted Cashflow (DCF): Berechnung des Barwerts zukünftiger Cashflows, gilt als moderne Standardmethode.

Vergleichswertverfahren: orientiert sich an tatsächlichen Verkaufspreisen ähnlicher Objekte.

Ertragswertverfahren: bestimmt den Verkehrswert basierend auf Netto-Mieteinnahmen. Wird von der dynamischen DCF-Methode abgelöst.

Sachwertverfahren (Realwert/Substanzwert): Fokus auf Baukosten und Bodenwert und wird oft bei Einfamilienhäusern genutzt.

Hedonische Methode: Computergestütztes Verfahren für Wohneigentum basierend auf statistischen Vergleichen.

Ziffer 23 der AMAS-Richtlinie schreibt für Immobilienfonds die Anwendung einer dynamischen Ertragswertmethode vor. In der Praxis hat sich dabei in den vergangenen Jahren insbesondere die DCF-Methode (Discounted-Cash-Flow-Methode) als massgeblicher Bewertungsansatz etabliert. Ein Grossteil der Liegenschaften in der Immobilienwelt wird heute auf dieser Grundlage bewertet.

Funktionsweise der DCF-Methode

Um einen Verkehrswert mit der DCF-Methode zu ermitteln, werden vier Arbeitsschritte durchlaufen. Dabei spielt der Abzinsungssatz oder auch Kapitalisierungssatz eine entscheidende Rolle.

Prognose der Free Cashflows (FCF): Zunächst werden die freien Zahlungsströme für einen Planungszeitraum (meist 10 Jahre) geschätzt. Der Free Cashflow ist das Geld, das nach allen Ausgaben und notwendigen Investitionen zur Auszahlung an Kapitalgeber zur Verfügung steht.

Ermittlung des Abzinsungssatzes (WACC): Um das Risiko und den Zeitwert des Geldes zu berücksichtigen, wird ein Zinssatz (Kapitalisierungssatz) berechnet, meist der WACC (Weighted Average Cost of Capital). Er gewichtet die Kosten für Eigen- und Fremdkapital und stellt die Mindestrendite dar, die Investoren erwarten.

Berechnung des Terminal Value (Restwert): Da eine Immobilie theoretisch unendlich lange existiert, kann man nicht jedes Jahr einzeln planen. Für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (in der Regel 10 Jahre) wird ein Residualwert (Restwert) berechnet, oft mittels der "ewigen Rente" unter Annahme einer stabilen Wachstumsrate.

Abzinsung auf den Barwert: Alle zukünftigen Cashflows und der Terminal Value werden mit dem Abzinsungssatz/Kapitalisierungssatz auf den heutigen Tag (den Bewertungsstichtag) zurückgerechnet. Die Summe dieser Barwerte ergibt den Immobilienwert (Verkehrswert).

Vorteile der DCF-Methode

Zukunftsorientierung: Im Gegensatz zu vergangenheitsbasierten Methoden (wie dem Substanzwert) liegt der Fokus auf dem zukünftigen Ertragspotenzial. Damit können zukünftige Ertragsschwankungen in die Bewertung einfließen.

Flexibilität & Detailtiefe: Erlaubt die Abbildung komplexer Szenarien, wie z. B. geplante Sanierungen oder Neupositionierungen, durch individuelle Anpassung der Cashflows pro Jahr.

Berücksichtigung des Zeitwerts: Durch die Abzinsung wird korrekt abgebildet, dass Geld heute mehr wert ist als in der Zukunft.

Nachteile der DCF-Methode

Hohe Sensitivität: Kleine Änderungen beim Abzinsungssatz (WACC) oder der Wachstumsrate im Restwert (Terminal Value) führen zu massiven Sprüngen im Endergebnis. Dadurch kann die Volatilität erheblich steigen.

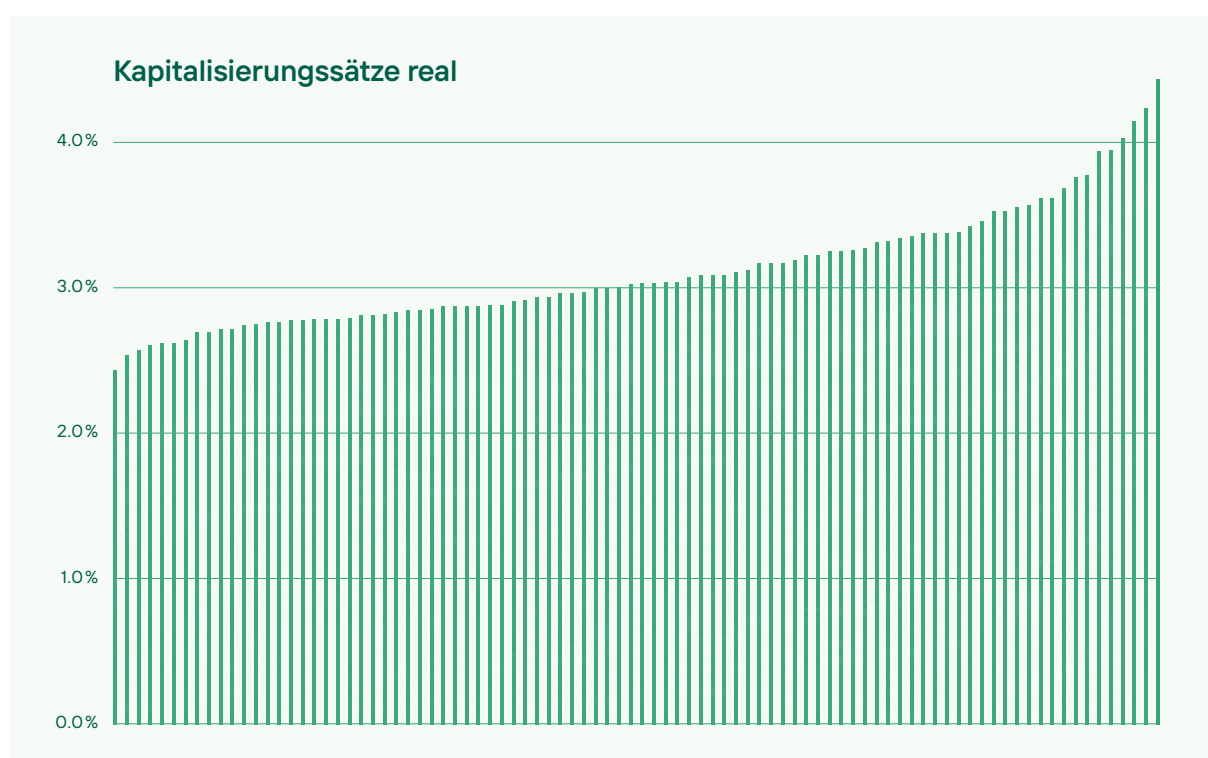
Subjektivität der Annahmen: Die Prognose der Cashflows über 10 Jahre basiert oft auf optimistischen Schätzungen des Managements (Glaskugel-Effekt) und muss vielfach laufend nachkorrigiert werden.

Komplexität: Erfordert tiefgehendes finanzmathematisches Wissen und eine Vielzahl an Eingangsdaten, was sie fehleranfällig macht.

Vergleich der angewendeten Kapitalisierungssätze 2024

Nach der traditionellen Lehre wird der Kapitalisierungszinssatz aus einem Basiszinssatz und verschiedenen Zuschlägen festgelegt. Dabei richtet sich der Basiszinssatz am Zinssatz einer risikofreien Geldanlage und die Zuschläge werden pro Immobilie einzeln ermittelt. Zuschläge können für erschwerte Vermietungen, ungünstige Lage, aufgestauter Unterhalt oder einem erhöhten Risiko aufgrund der bestehenden Mieterstruktur stehen. Damit kann ein Teil begründet werden, wie so die angewendeten Kapitalisierungssätze im Schweizer Immobilienmarkt gemäss Grafik so weit divergieren. Schliesslich bildet die Bewertungsmethode und deren Kapitalisierungssatz ein Teil für die Marktpreisbildung, welche von den Anlegerinnen und Anlegern über das Agio gesteuert wird.

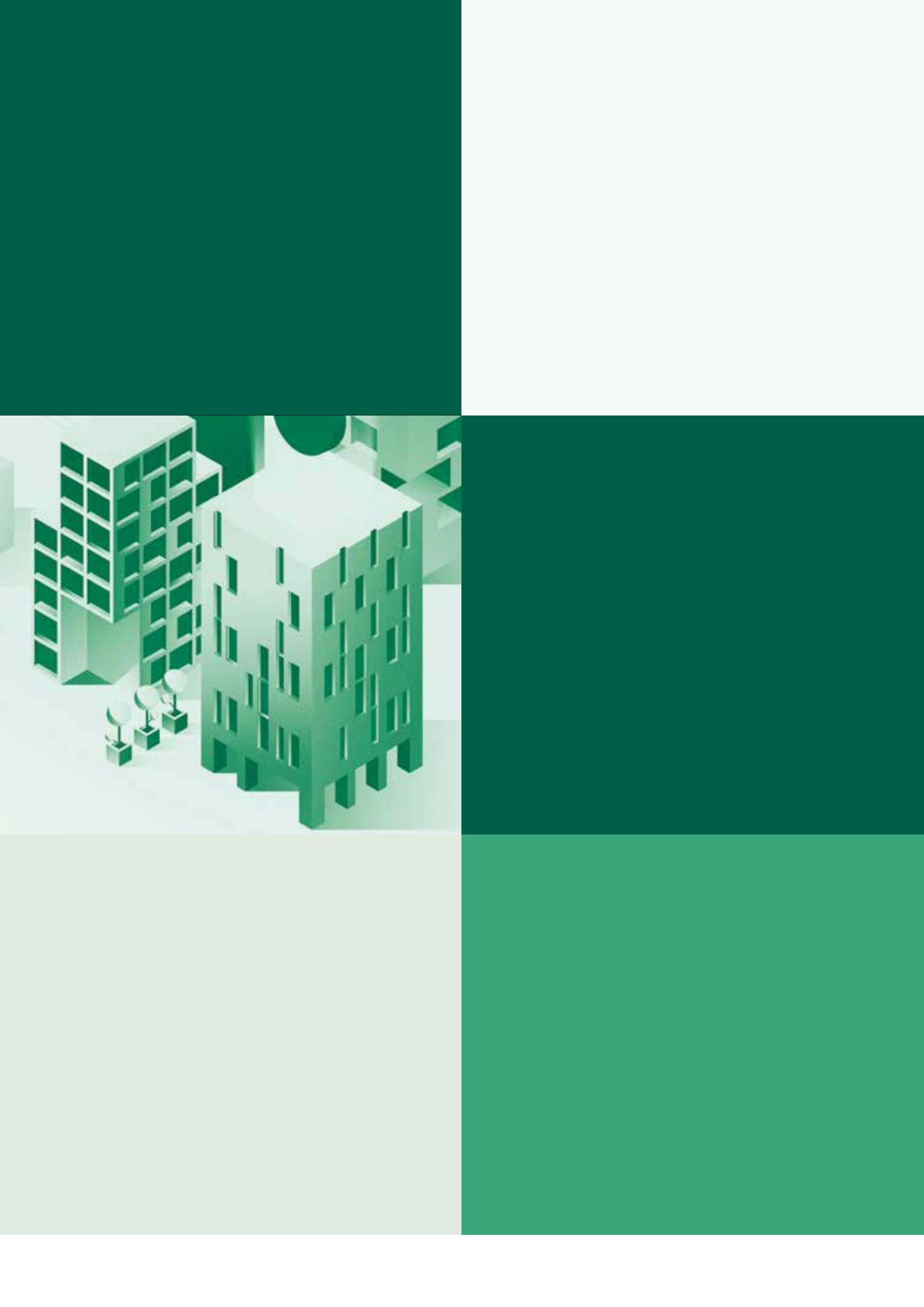
Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der verwendeten Kapitalisierungssätze für die Bewertung von verschiedenen Immobilienportfolios die im Schweizer Immobilienmarkt angeboten werden. Dabei wurden nur die realen Kapitalisierungssätze aufgelistet. Der tiefste Kapitalisierungssatz beträgt 2.43 % und der höchste notiert bei 4.34 %.



Quelle: BERNINVEST, Alphaprop

Jahres- rechnung





Vermögensrechnung

		31. Dezember 2025 zu Verkehrswerten in CHF	31. Dezember 2024 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven			
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		915'876.88	697'254.95
Grundstücke			
- Wohnbauten		320'930'000.00	314'116'000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>		18'453'000.00	18'168'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften		41'451'000.00	40'304'000.00
- Gemischte Bauten		16'307'000.00	16'865'000.00
- Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten		68'169'000.00	34'352'000.00
Total Grundstücke		446'857'000.00	405'637'000.00
Mieterausbauten und Zugehör		684'139.97	589'781.15
Sonstige Vermögenswerte	(1)	4'445'358.77	4'306'630.21
Gesamtfondsvermögen		452'902'375.62	411'230'666.31
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	(2)	23'600'000.00	48'000'000.00
Kurzfristig verzinsliche Darlehen und Kredite	(2)	25'000'000.00	10'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	(3)	8'974'728.56	8'325'431.56
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	(2)	53'295'000.00	33'365'000.00
Total Verbindlichkeiten		110'869'728.56	99'690'431.56
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		342'032'647.06	311'540'234.75
Geschätzte Liquidationssteuern	(4)	9'172'936.00	7'412'864.00
Nettofondsvermögen		332'859'711.06	304'127'370.75
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Januar		2'500'000	2'200'000
Ausgaben		200'000	300'000
Rücknahmen		-	-
Stand 31. Dezember		2'700'000	2'500'000
Nettoinventarwert pro Anteil		123.28	121.65
Weitere Informationen			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		-	-
Höhe des Abschreibungskontos der Mieterausbauten und Zugehör		81'930.20	41'538.40
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	(5)	2'030'020.00	1'593'520.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen		114'144.99	97'101.24
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögen			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		304'127'370.75	259'401'554.79
Ausschüttung		-10'250'000.00	-8'800'000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen		23'510'000.00	35'241'000.00
Gesamterfolg		15'018'796.56	17'566'879.97
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Zuweisung	(5)	436'500.00	683'250.00
- Entnahme	(5)	-	-
Zu- / Abnahme übrige Rückstellungen		17'043.75	34'685.99
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode		332'859'711.06	304'127'370.75

Erfolgsrechnung

		01.01.2025 – 31.12.2025 in CHF	01.01.2024 – 31.12.2024 in CHF
Ertrag			
Erträge der Bank- und Postguthaben		–	–
Erträge der kurzfristigen festverzinsliche Effekten		–	–
Mietzinseinnahmen	(6)	16'169'681.60	15'808'976.72
Aktivierete Bauzinsen		506'534.51	–
Sonstige Erträge		562'306.56	1'772'079.18
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		366'000.00	1'128'000.00
Total Erträge		17'604'522.67	18'709'055.90
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	(7)	776'998.03	1'274'127.86
Sonstige Passivzinsen		1'315.94	1'473.78
Baurechtszinsen		–	–
Unterhalt und Reparaturen			
– ordentlicher Unterhalt	(8)	1'441'972.02	1'349'986.56
– ausserordentlicher Unterhalt	(8)	709'856.47	667'932.45
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in			
– Liegenschaftsaufwand		544'924.95	541'196.03
– Verwaltungsaufwand		–	–
Steuern und Abgaben			
– ordentliche Steuern	(9)	1'023'600.00	627'000.00
Schätzungs- und Prüfaufwand *		89'160.20	63'053.70
Abschreibungen auf Grundstücken		–	–
Abschreibungen auf Zugehör		40'391.87	41'538.40
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
– Zuweisung		436'500.00	683'250.00
– Entnahme		–	–
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	(10)	3'232'168.00	1'848'719.00
– die Depotbank	(10)	–	161'451.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	(10)	–	790'449.00
Sonstige Aufwendungen		41'032.12	1'078'588.78
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen		–	–
Total Aufwand		8'337'919.60	9'128'766.56
Nettoertrag der Rechnungsperiode		9'266'603.07	9'580'289.34
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		–	–
Realisierter Erfolg		9'266'603.07	9'580'289.34
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	(11)	5'752'193.49	7'986'590.63
Gesamterfolg		15'018'796.56	17'566'879.97

Hinweise für die Vermögens- und Erfolgsrechnung:

- * Enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 25'992.65 (Vorjahr: CHF 25'595.40)
 () Erklärungen der Fussnoten/Kommentare auf Seite 52/53

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.06 %
Festhypothek	01.01.21	06.05.29	6'295'000	0.70 %
Festhypothek	06.08.25	06.08.30	20'000'000	1.14 %
Total Langfristige Verbindlichkeiten - 1 bis 5 Jahre			38'295'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.67 %
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			15'000'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			53'295'000	

Zahlungsverpflichtungen

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31. Dezember 2025 in CHF	31. Dezember 2024 in CHF
Grundstückskäufe	–	–
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	15'800'000	33'600'000

Hypotheken und andere verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten
Kurzfristig verzinsliche Darlehen und Kredite
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	08.12.25	08.01.26	11'400'000	0.60 %
Fester Vorschuss	31.12.25	31.01.26	12'200'000	0.60 %
Anleihe	28.11.25	27.02.26	10'000'000	0.45 %
Anleihe	28.11.25	27.02.26	15'000'000	0.44 %
Festhypothek	01.04.19	31.03.29	12'000'000	1.06 %
Festhypothek	01.01.21	06.05.29	6'295'000	0.70 %
Festhypothek	06.08.25	06.08.30	20'000'000	1.14 %
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	15'000'000	0.67 %
Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse / Anleihen			101'895'000	

Abgelaufene Feste Vorschüsse / Anleihen

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	06.12.24	06.01.25	30'500'000	1.22 %
Fester Vorschuss	31.12.24	31.01.25	17'500'000	1.04 %
Fester Vorschuss	06.01.25	06.02.25	30'500'000	1.04 %
Anleihe	30.08.24	28.02.25	10'000'000	1.22 %
Fester Vorschuss	31.01.25	28.02.25	16'700'000	1.04 %
Fester Vorschuss	06.02.25	06.03.25	30'300'000	1.04 %
Fester Vorschuss	28.02.25	31.03.25	19'200'000	0.99 %
Fester Vorschuss	06.03.25	07.04.25	29'800'000	0.94 %
Fester Vorschuss	31.03.25	30.04.25	23'700'000	0.80 %
Fester Vorschuss	07.04.25	06.05.25	29'800'000	0.80 %
Fester Vorschuss	24.04.25	30.05.25	10'250'000	0.81 %
Fester Vorschuss	30.04.25	30.05.25	25'300'000	0.80 %
Anleihe	28.02.25	30.05.25	10'000'000	0.82 %
Fester Vorschuss	06.05.25	06.06.25	29'300'000	0.80 %
Fester Vorschuss	30.05.25	30.06.25	35'950'000	0.75 %
Fester Vorschuss	06.06.25	07.07.25	28'600'000	0.69 %
Fester Vorschuss	30.06.25	31.07.25	12'600'000	0.60 %
Fester Vorschuss	21.06.25	31.07.25	1'600'000	0.84 %
Fester Vorschuss	07.07.25	06.08.25	30'000'000	0.60 %
Fester Vorschuss	31.07.25	29.08.25	16'100'000	0.60 %
Anleihe	30.05.25	29.08.25	10'000'000	0.50 %
Fester Vorschuss	06.08.25	08.09.25	10'000'000	0.60 %
Fester Vorschuss	29.08.25	30.09.25	1'100'000	0.60 %
Fester Vorschuss	03.09.25	06.10.25	1'000'000	0.82 %
Fester Vorschuss	08.09.25	06.10.25	9'600'000	0.60 %
Fester Vorschuss	30.09.25	31.10.25	4'500'000	0.60 %
Fester Vorschuss	06.10.25	06.11.25	10'300'000	0.60 %
Anleihe	29.08.25	28.11.25	10'000'000	0.48 %
Anleihe	29.08.25	28.11.25	15'000'000	0.47 %
Fester Vorschuss	31.10.25	28.11.25	6'600'000	0.60 %
Fester Vorschuss	06.11.25	08.12.25	11'900'000	0.60 %
Fester Vorschuss	28.11.25	31.12.25	9'100'000	0.60 %

Verwendung des Erfolges

	31. Dezember 2025 in CHF	31. Dezember 2024 in CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'266'603.07	9'580'289.34
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–
Vortrag des Vorjahres	4'840'579.88	5'510'290.54
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	14'107'182.95	15'090'579.88
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	11'070'000.00	10'250'000.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	–	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	3'037'182.95	4'840'579.88

Ausschüttung

Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2025 werden CHF 9'180'000 (8'500'000) oder CHF 3.40 (3.40) pro Anteil ausbezahlt. Zusätzlich werden aufgelaufene Gewinnvorträge mittels einer Zusatzausschüttung von CHF 1'890'000 (1'750'000) oder CHF 0.70 (0.70) pro Anteil an die Anlegerinnen und Anleger ausbezahlt. Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 121.65 auf CHF 123.28, was eine Anlagerendite von 4.76 % (6.67 %) ergibt.

Relevante Steuervorschriften

Grundsätzlich unterliegen die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz bei Immobilienfonds gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber (natürliche und juristische Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Die vom Fonds aus dem Verkauf von übrigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilinhaber steuerfrei (Privatvermögen) sowie verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss den kantonalen Steuergesetzen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ausschüttung 2025

Ex-Datum	23.04.2026
Zahlbar-Datum	27.04.2026
Brutto je Anteil	CHF 4.10
./ Eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00
Total Ausschüttung	CHF 4.10

Weitere wesentliche Angaben

Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter/innen grösser als 5 %	Keine
Offizielle Couponszahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Schätzungsmethode und quantitative Angaben	Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden und quantitativen Angaben können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.
Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes	Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Marktwert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Käufe von fertigen Liegenschaften

Keine

Verkäufe

Keine

Wichtige Mitteilungen an die Anleger

Kapitalerhöhung 2026

Für im Mai 2026 ist eine weitere Emission von maximal 300'000 Good Buildings Swiss Real Estate Fund Anteilscheinen beschlossen worden. Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 2'700'000 auf maximal 3'000'000.

Die Emission wird mit der Best-Effort-Methode durchgeführt. Die Fondsleitung legt die Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile nach Ablauf der Bezugsfrist aufgrund der eingegangenen Zeichnungen fest, wobei die Ausgabe von neuen Anteilen auf maximal 300'000 Anteile beschränkt ist. Wird die geplante maximale Anzahl Anteile bis zum Ende der Bezugsfrist nicht gezeichnet, verändern sich das Bezugsverhältnis und der Bezugsrechtspreis.

Hier die bereits bekannten Eckdaten:

Anzahl neu auszugebender Anteile: 300'000 (Maximalzahl)
Angestrebtes Bezugsverhältnis: 1 : 9
9 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar
Bezugsfrist: 7. Mai bis 20. Mai 2026, mittags
Bezugsrechtshandel: Offizieller Bezugsrechtshandel an SIX Swiss Exchange AG von 7. Mai bis 18. Mai 2026
Ausgabepreis: offen
Liberierung: 29. Mai 2026

Anlagen nach Bewertungskriterien gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA – Details siehe dazu «Liegenschaftsinventar»	446.9	405.6
Total Anlagen	446.9	405.6

Reglementarische Vergütungen

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, welche im Fondsreglement als Maximalsätze angegeben sind.

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die in § 4 aufgeführten Aufgaben auf Basis des Gesamtfondsvermögens der Rechnungsperiode	0.75 %	0.80 %	0.75 %	0.80 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	3.00 %	2.50 %	3.00 %
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	n/a	3.00 %	1.50 %	3.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	2.75 %	4.00 %	2.75 %	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurück genommenen Anteile	n/a	4.00 %	n/a	4.00 %

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§19)

Die Kommission an die Fondsleitung, Depotbank sowie für die Verwaltung der Liegenschaften wurde in drei verschiedene Vergütungssätze vorgenommen. Ab dem 19. August 2024 wird eine jährlichen Pauschalkommission von maximal 0.80 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung gestellt. Mit dieser Pauschalkommission ist die Vergütung an die Fondsleitung, Depotbank sowie für die Verwaltung der Liegenschaften in einem Einheitssatz geregelt.

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen weist per Ende 2025 CHF 452.90 Mio. (411.23 Mio.). Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz (KAG) sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften wie im Vorjahr nach der DCF-Methode (Discounted Cashflow) neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 446.86 Mio. (405.64 Mio.).

In der Jahresrechnung 2025 wurde für die Bewertung weiterhin der reale Diskontierungssatz verwendet. Der gewichtete reale Diskontierungssatz beträgt 3.03%. Auf die einzelnen Liegenschaften bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.65% und 4.75%. Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolio liegt bei 4.51%.

1. Die sonstigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen: Aufgelaufene Heiz- und Nebenkostenabrechnungen (CHF 3.12 Mio.), Forderungen gegenüber Mietern (CHF 0.22 Mio.), Debitor MWST (CHF 0.28 Mio.) und aktive Rechnungsabgrenzungen (CHF 0.71 Mio.).
2. Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 101.90 Mio. (91.37 Mio.) oder 22.80% der Verkehrswerte und liegt weiterhin unter der heutigen gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%. Im Rechnungsjahr konnte eine zusätzliche Festhypothek von CHF 20.00 Mio. aufgenommen werden. Mehr als die Hälfte der Hypotheken wurden als Festhypothek bis in die Jahre 2029, 2030 und 2036 abgeschlossen. Auf den Seiten 46/47 ist eine detaillierte Aufstellung der Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten zu finden.
3. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich passive Rechnungsabgrenzungen (CHF 4.48 Mio.), Verbindlichkeiten inkl. Mietzinsvorauszahlungen (CHF 1.50 Mio.) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen (CHF 2.84 Mio.).
4. Für das abgeschlossene Geschäftsjahr betragen die geschätzten Liquidationssteuern CHF 9.17 Mio. (7.41 Mio.).
5. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen betragen CHF 2.03 Mio. und fallen höher aus als im Vorjahr, die zusätzliche Zuweisung erfolgte aus der Kapitalerhöhung. Dies entspricht 12.55% der Mietzinseinnahmen.

Das Nettofondsvermögen beträgt CHF 332.86 Mio. (304.13 Mio.). Das entspricht einem Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 123.28 (121.65). Unter Berücksichtigung der im April 2025 vorgenommenen ordentlichen und zusätzlichen Ausschüttung von CHF 4.10 (4.10) beträgt die Anlagerendite 4.76% (6.67%).

Die Börsenprämie (Agio), definiert als prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert, beträgt am Jahresultimo rund 35.30% (29.06%).

Erfolgsrechnung

6. Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 16'169'682 (15'808'977) und haben sich im Berichtsjahr um 2.28% erhöht. Positiv ausgewirkt hat sich der im vergangenen Jahr getätigte Kauf der Liegenschaft in Holziken AG, da diese nun während eines gesamten Jahres Mietzinse generiert hat sowie ebenfalls die tiefere Mietzinsausfallrate. Die Mietzinsausfallrate, bestehend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, liegt bei 5.03% (5.17%) und konnte somit weiter reduziert werden.
7. Die Fremdfinanzierungskosten liegen bei CHF 776'998 (1'274'128). Der durchschnittliche Zinssatz am Jahresende liegt bei 0.74% (1.03%). Die tieferen Hypothekarzinsen sind auf die Senkung des Leitzinssatzes sowie auf die tiefere Fremdfinanzierungsquote zurückzuführen.
8. Für Instandhaltung sowie Instandsetzung der Liegenschaften wurden CHF 2'151'828 (2'017'919) beansprucht, was 13.31% (12.76%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Bei CHF 709'856 davon handelt es sich um umfangreiche Instandsetzungskosten
9. Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 1'023'600 (627'000). Darin enthalten ist die Ausbuchung der Differenz der Steuerrückstellung über CHF 200'000 aus den Vorjahren. Im Steuerjahr 2019 wurde erstmals eine Überleitung der Jahresrechnung von Kollektivanlagegesetz zu Obligationenrecht erstellt und der Steuerverwaltung eingereicht (Grundlage Kreisschreiben Nr. 25 ESTV).
10. Die reglementarischen Vergütungen an die Depotbank für die Leitung des Anlagefonds sowie die Vergütungen an die Immobilienverwaltungen wurden im letzten Abrechnungsjahr separat ausgewiesen. Neu wird eine Pauschalkommission des Gesamtvermögens in Rechnung gestellt und im aktuellen

Rechnungsjahr als reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung ausgewiesen. Diese Vergütung beträgt CHF 3'232'168 (2'800'619). Weitere Details zu den Kommissionen finden Sie auf Seite 51.

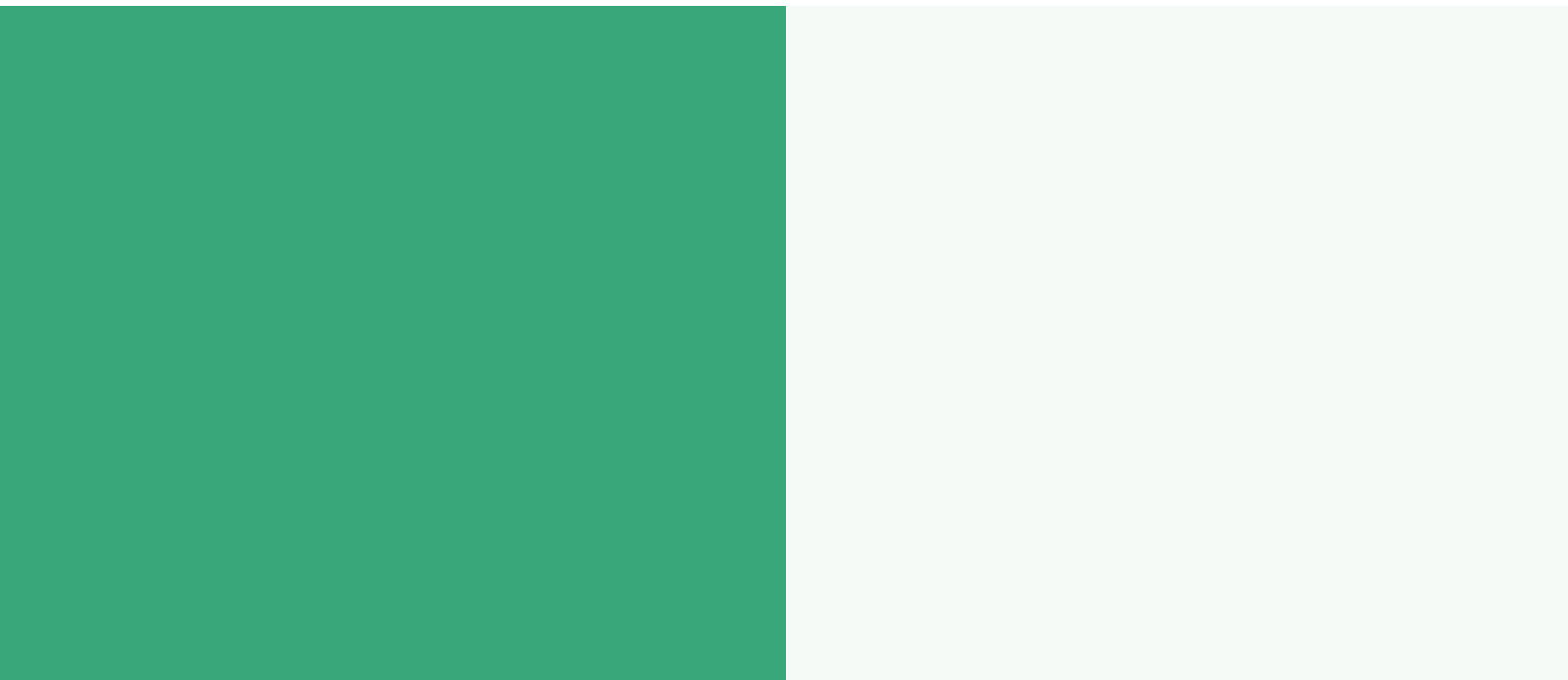
11. Der nicht realisierte Kapitalgewinn von CHF 5'752'193 (7'986'591) ergibt sich aus den Neubewertungen der Liegenschaften sowie der Veränderung der latenten Liquidationssteuer.

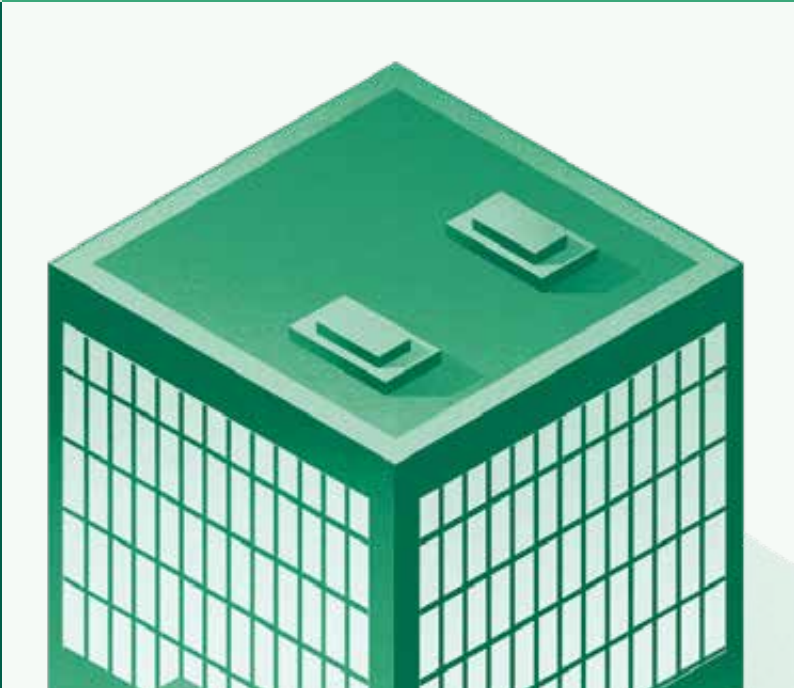
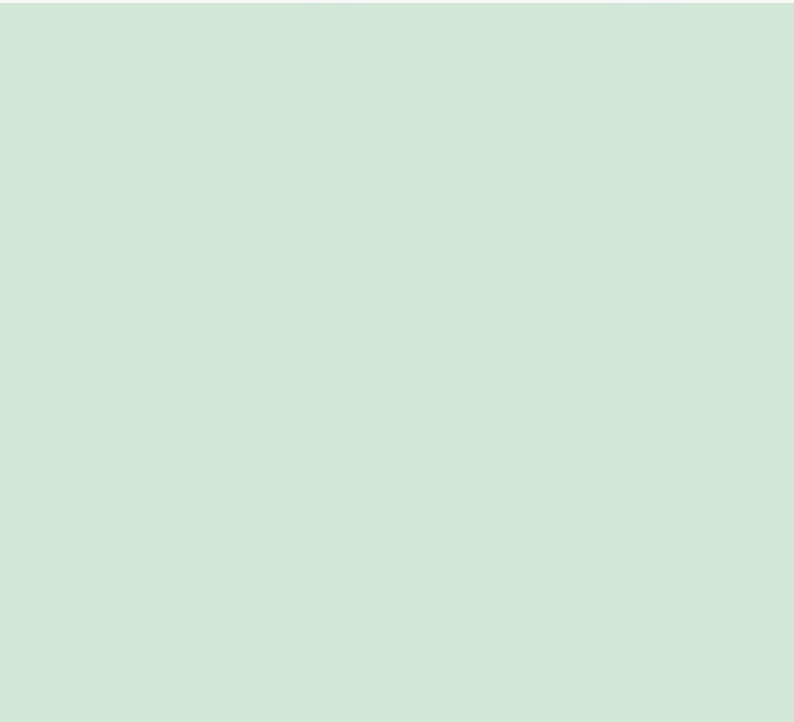
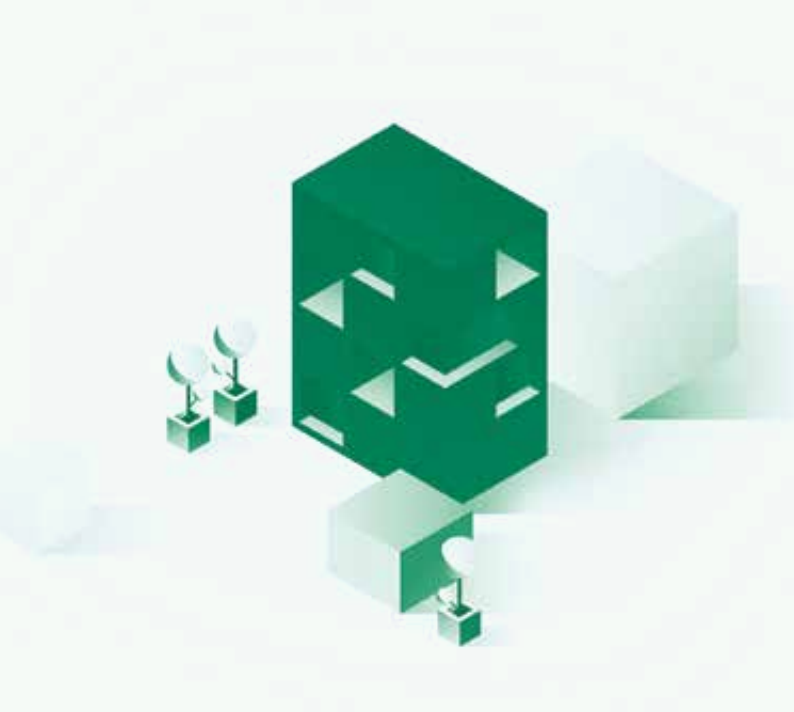
Der Gesamtaufwand beträgt CHF 8'337'920 (9'128'767). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) GAV beträgt 0.78 % (0.78 %) und (TER_{REF}) MV 0.80 % (0.93 %). Der Nettoertrag beträgt CHF 9'266'603 (9'580'289). Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 9'720'147 (10'298'225) oder CHF 3.60 (4.12) pro Anteil.

Unter Einschluss des nicht realisierten Kapitalgewinnes von CHF 5'752'193 (7'986'591) wird ein Gesamterfolg von CHF 15'018'797 (17'566'880) erreicht.



Liegenschafts- inventar





Liegenschaftsinventar 2025

Sämtliche Grundstücke und die weiteren Anlagen werden nach Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA bewertet

Grundstücke

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					Zimmer	<3	3-3.5	4-4.5	
Angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Marly	Allée Charles-Edouard-Guillaume 9-15	FR		-	-	-	-	-	-
Sisseln	Hauptstrasse / Sisselnfeld	AG		-	-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten									
Aegerten	Grenzstrasse 12-20	BE	2015/16	43	9	22	12	-	-
Brügg	Erlenstrasse 6/8/10/10B	BE	1973	33	2	31	-	-	-
Grenchen	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	4
Gretzenbach	Staldenacker 1/1A/1B/3/5	SO	1976/81/84	59	9	20	20	10	-
Holziken	Hauptstrasse 13	AG	2006	11	-	3	8	-	-
Ipsach	Ipsachstrasse 7/9A/9B/9C/9D	BE	2013	43	3	24	16	-	-
Kölliken	Egelmoosstrasse 2A/2B	AG	2019	22	8	14	-	-	-
Küttigen	Rosenbergstrasse 2/4/6/8	AG	2005	30	-	6	16	8	-
Lucens	Avenue Louis Edouard Junod 5/5A/5B	VD	2023	48	27	12	9	-	-
Niederrohrdorf	Holzrütistrasse 6E/6F/6G	AG	2006	30	-	12	15	3	-
Reinach BL	Fasanenstrasse 32	BL	1990	6	-	2	-	4	1
Reinach BL	Zihlackerstrasse 4/6/8	BL	1970	20	2	7	9	2	-
Rüfenacht BE	Alte Bernstrasse 7/9	BE	1980	26	9	8	5	4	-
Spreitenbach	Landstrasse 142-146 / Kreuzäckerstrasse 1	AG	2016/17	93	20	39	24	10	10
St. Gallen	Ullmannstrasse 13A/13B/17/19/23/23A	SG	2014	62	10	26	26	-	-
Wangen an der Aare	Unterholz 12-16	BE	2015	41	14	16	8	3	-
Wohlen AG	Parkweg 10-14	AG	1984	22	3	10	9	-	-
Zuchwil	Mattenweg 2/6	SO	2014	24	6	18	-	-	-
Total Wohnbauten									
Grenchen	Girardstrasse 17/19	SO	2012	40	20	20	-	-	4
davon im Stockwerkeigentum									
Gemischte Bauten									
Adliswil	Zürichstrasse 2 / Kronenstrasse 4	ZH	1994	13	13	-	-	-	9
Ostermundigen	Obere Zollgasse 29/29A/29D	BE	1984/86	12	2	5	5	-	2
Total gemischte Bauten									
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Burgdorf	Buchmattstrasse 5	BE	2013	-	-	-	-	-	1
Stein am Rhein	Kaltenbacherstrasse 32	SH	2013	-	-	-	-	-	1
Zürich	Hermetschloostrasse 77	ZH	1963	1	-	-	1	-	30
Total kommerziell genutzte Liegenschaften									
Gesamttotal									

Weitere Anlagen

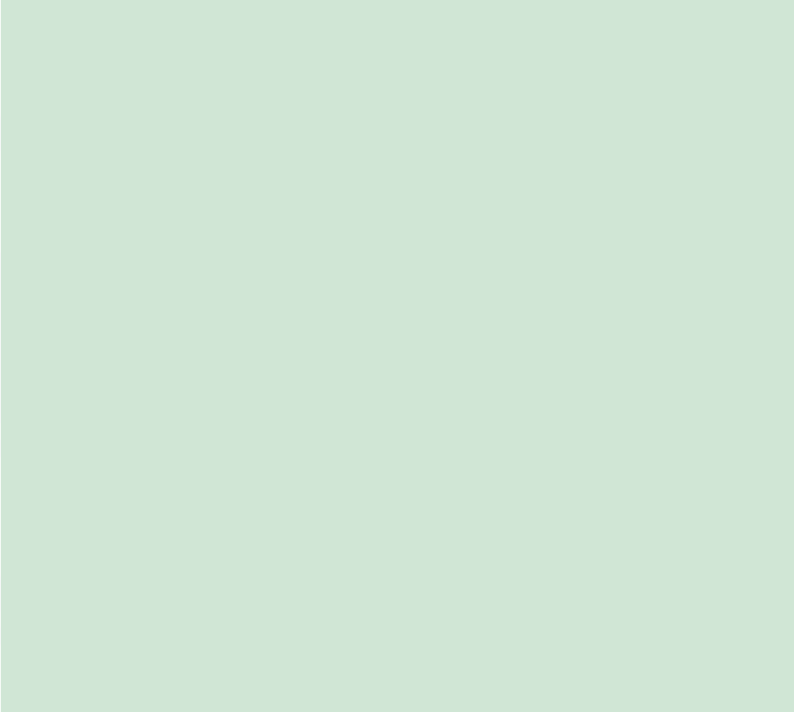
Sonstiges Zugehör (PV-Anlagen)

Total Mieterausbauten und Zugehör

Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
–	–	53'176'113	53'216'000	–	–	–	0.00%
–	–	14'638'263	14'953'000	–	–	–	0.00%
		67'814'376	68'169'000	0	0	0	0.00%
62	105	16'312'000	19'840'000	933'907	899'076		3.73%
48	81	12'750'000	12'823'000	518'895	468'415		9.73%
40	84	18'400'000	18'453'000	765'600	617'300		19.37%
58	117	17'904'792	18'305'000	887'511	873'167	2'355	1.88%
20	31	6'350'000	6'425'000	277'542	268'859		3.13%
58	101	20'650'000	21'485'000	988'699	918'362		7.11%
35	57	10'600'000	11'470'000	433'258	426'758		1.50%
41	71	15'970'000	17'066'000	735'612	719'562		2.18%
59	107	20'500'000	22'008'000	909'257	908'007		0.14%
66	96	17'800'000	19'221'000	861'716	833'109		3.32%
15	22	3'426'372	4'035'000	179'370	167'204		6.78%
21	41	10'400'000	10'335'000	432'613	423'594		2.08%
23	49	6'760'000	7'567'000	385'200	378'316		1.79%
109	212	51'100'000	62'721'000	2'569'819	2'552'960		0.66%
85	147	31'400'000	36'418'000	1'510'330	1'422'831	–2'149	5.65%
48	89	16'700'000	16'184'000	746'521	702'203		5.94%
24	46	7'310'000	7'041'000	374'070	353'386	2'097	6.09%
32	56	7'500'000	9'533'000	461'582	412'041		10.73%
		291'833'164	320'930'000	13'971'502	13'345'149	2'303	4.50%
40	84	18'400'000	18'453'000	765'600	617'300		19.37%
		18'400'000	18'453'000	765'600	617'300	0	19.37%
35	57	8'807'070	10'222'000	524'402	504'577		3.78%
26	40	5'690'000	6'085'000	312'410	290'328		7.07%
		14'497'070	16'307'000	836'812	794'905	0	5.01%
48	49	3'100'000	4'434'000	215'240	215'240		0.00%
85	86	10'700'000	14'552'000	655'874	655'874		0.00%
106	137	20'039'200	22'465'000	1'344'509	1'158'514		13.83%
		33'839'200	41'451'000	2'215'623	2'029'628	0	8.39%
		407'983'810	446'857'000	17'023'936	16'169'682	2'303	5.03%
		684'140					
		684'140					

Anhang





Bewertungsbericht

1. Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit dem 1. Januar 2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Good Buildings Swiss Real Estate Fund wurden per 31. Dezember 2025 von unabhängigen, von der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen Schätzungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

Die akkreditierten Schätzungsexperten wurden dabei von der Fondsleitung mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Schätzungsexperten. Die von der Fondsleitung beauftragten akkreditierten Schätzungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die BERNINVEST AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

2. Bewertungsstandards

Die akkreditierten Schätzungsexperten bestätigten, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne eines «fair value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, wurden ebenfalls nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet.

3. Bewertungsmethoden

Die Bewertungen erfolgen nach der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung. Die Einschätzung und Modellierung der zukünftigen Cashflows und damit der wertbestimmenden Faktoren liegt in der Zuständigkeit der akkreditierten Schätzungsexperten, ebenso die Festlegung des Diskontierungssatzes. Nach Abschluss der Bewertungen durch die akkreditierten Bewertungsexperten wird auf der Basis von Kennziffern und Kontrollwerten ein Controlling der Bewertungsergebnisse durchgeführt, womit massgebliche methodische Inkonsistenzen oder grobe materielle Divergenzen mit angemessener Verlässlichkeit erkannt werden können. Abschliessend werden die Ergebnisse aller Einzelbewertungen von den Schätzungsexperten zusammengestellt und in einem Portfoliobericht zu Händen der Fondsleitung ausgewertet.

4. Bewertungsergebnisse

Für das Bewertungsjahr 2025 wurde in der DCF-Bewertung der reale Diskontierungssatz verwendet.

Die Inflation wird vollständig im Diskontierungszinssatz einkalkuliert d.h. der Zinssatz ist teuerungskorrigiert. Im Gegenzug bleiben die Zahlungsströme konstant.

Der durchschnittliche marktgewichtete reale Diskontierungszinssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2025 wird mit 3.03% ausgewiesen, wobei die Bandbreite der einzelnen Liegenschaften zwischen 2.65% bis 4.75% liegt.

Die aktuelle Bruttorendite des gesamten Bestandesportfolio liegt bei 4.51%. Der Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes des Good Buildings Swiss Real Estate Fund beträgt per 31. Dezember 2025:

Liegenschaften	Marktwert in CHF	Gewichteter Diskontierungssatz (real)
Gesamtes Portfolio	446'857'000	3.03%

5. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Die Bewertungsexperten
Bern, 20. Februar 2026

Thomas Graf

Thomas Welti

Mathias Rychener

Bericht der Prüfgesellschaft



Ernst & Young AG
Schanzenstrasse 4a
Postfach
CH-3001 Bern

Telefon: +41 58 286 61 11
www.ey.com/de_ch

An den Verwaltungsrat der
Berninvest AG, Bern

Bern, 2. April 2026

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Good Buildings, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft. Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 6, 44 – 57) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen



2

sowie dem Fondsvertrag, dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Fondsleitung abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Yves Lauber
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Berninvest

